

COMUNE DI GIOVINAZZO

(Bari)

“ZONA C3”

PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice:

- art.01- Finalità e articolazione territoriale
- art.02- Il piano particolareggiato attuativo ed il piano di ERP: gli effetti
- art.03- Destinazioni d'uso delle aree
- art.04- Modalità di attuazione
- art.05- Progettazione unitaria per "unità di intervento"
- art.06- Tipologie edilizie per l'edilizia residenziale pubblica e libera
- art.07- Attrezzature di uso pubblico
- art.08- Decoro e arredo degli spazi pubblici e di uso pubblico
- art.09- Disciplina delle aree della zona C3 escluse dal PP
- art.10- I dati del PP articolati per sottocomparto
- art.11- Varianti al PP
- art. 12- Schema della convenzione
- art. 13- Gli elaborati del PP

Art. 01- Finalità e articolazione territoriale

1.1- Il Piano Particolareggiato Attuativo per insediamenti di edilizia residenziale libera (ERL) ed edilizia residenziale pubblica (ERP), in appresso indicato con “PP”:

- dà esecuzione con modalità perequative alle previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG) relative all’insediamento residenziale posto a sud della ferrovia, precisandone l’assetto urbanistico;

- prescrive la formazione del “comparto”, per tutte le aree tipizzate come “C3” dal vigente PRG, ai sensi della legge regionale n.6/1979 e sue s.m.i.;

1.2- Nello specifico, il PP:

1.2.1- è conforme all’art.59 delle Norme Tecniche di Esecuzione che, così come integrato dalla Delibera di Giunta Regionale n. 7583/27.12.1991 (in sede di definitiva approvazione del PRG), recita:

“ Nelle zone di espansione di nuovo impianto C3 gli strumenti urbanistici esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

La viabilità a monte della ferrovia è da considerarsi di massima e sarà meglio precisata nel PP senza che questo costituisca variante. Detto PP dovrà, anche con idonee fasce di rispetto, salvaguardare la integrità della lama esistente.

Ift – indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,0;

Aree pubbliche da destinarsi a servizi per la residenza: 18 mq/100 mc;

Aree da destinarsi ad edilizia economica e popolare (ai sensi della legge 167/1962) nella misura del 40% degli abitanti complessivamente insediabili nella maglia, attraverso la redazione ed approvazione nei modi di legge del Piano di Zona per l’edilizia economica e popolare, giusta ls 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni;

Rc – rapporto di copertura: massimo 50% dell’area;

H – altezza massima: ml 15,00;

Dc – distanza dai confini: Hx0,5 con minimo di ml 5,00;

Df – distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5= (H1+H2)x0,5 con un minimo di ml 15,00;

Ds – distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10,00.”

1.2.2- è conforme ai prescritti della legge regionale n.56/1980 e, più in particolare, a quanto contenuto negli articoli n.19 “contenuti”, n.20 “elaborati”, n.21 “formazione ed approvazione”, del piano particolareggiato;

1.2.3- è coerente con i “principi” della nuova legge urbanistica regionale “norme generali di governo e uso del territorio” e le relative disposizioni sui PUE- “piani urbanistici esecutivi”;

1.2.4- è ambientalmente sostenibile come attestato dagli esiti della procedura di verifica di cui all’art.16 della legge regionale n. 11/2001 “Norme sulla valutazione di impatto ambientale”, cui è stato sottoposto, impegnando il PP una superficie superiore a 40 ettari,

1.2.5- ha la finalità di assicurare agli abitanti di Giovinazzo, che si insedieranno a sud della ferrovia, qualificate condizioni abitative in ordine alla egualitaria distribuzione dei diritti e dei doveri, indipendentemente dallo status, dalla età, dalla condizione fisica, dalla etnia.

1.3. ~~Il PP si articola in otto comparti (ciascuno sottoposto a specifico “piano di comparto”).~~ *Il P.P. si articola in nove comparti dei quali i primi otto sono sottoposti a specifico piano di comparto con la partecipazione in maniera proporzionale al riparto degli utili e degli oneri, delle aree ricadenti nel comparto 9. Ciò comporta per ciascun comparto un ricarico di circa il 20% dei volumi realizzabili. Le aree sottoposte a regime vincolistico dal PUTT/P della Regione Puglia, vengono confermate nella loro attuale situazione ambientale e paesaggistica, come precisato negli articoli che seguono. L’individuazione delle aree, sottoposte a regime di tutela e che, in virtù di quanto sopra, afferiscono a ciascun comparto è riportata nell’elaborato A05 del P.P.*

~~Dette aree, pur graficamente annesse ai comparti C3.4 e C3.8, partecipano in maniera proporzionale, al riparto degli utili e degli oneri di tutti i comparti. Ciò comporta, per ciascun comparto, un ricarico di circa il 20% dei volumi realizzabili.~~

~~L’individuazione delle aree, sottoposte a regime di tutela, che rientrano in ciascun comparto è riportata nell’elaborato A05 del Piano Particolareggiato.~~

1.4. Le presenti norme tecniche di attuazione del PP sono specificative ed integrative di quelle del PRG e, più in particolare, di quelle contenute:

- nelle Norme Tecniche di Esecuzione, negli articoli del capo II “descrizione degli indici”, e negli articoli n.56 “norme di espansione (C): definizioni”, n.59 “zona di espansione di nuovo impianto (C3)” e n. 64 “disciplina della tutela per gli edifici monumentali fuori dal centro abitato, come in appresso specificato.

1.5. Le presenti norme attuative sono integrate da quanto prescritto dai pareri acquisiti nel corso del procedimento di approvazione del P.P. e, più in particolare, da quelli:

1.5.1. del settore Ecologia dell'Amministrazione regionale, giusta determinazione dirigenziale n. 105 del 11.03.2005:

- *considerato che l'area di espansione è localizzata a sud della linea ferroviaria, cesura fisica di forte rilievo, si garantiscano adeguate connessioni pedonali, oltre che carrabili, tra il nuovo quartiere e il centro urbano;*
- *sia garantita la plurifunzionalità del quartiere, associando al mix di edilizia pubblica e privata il mix di funzioni (commerciale, terziaria, ricreativa ecc.);*
- *il sistema della viabilità, principale e secondaria, sia caratterizzato da misure di moderazione del traffico: in particolare siano utilizzati elementi tipici delle “Zone 30 residenziali”;*
- *si privilegi la mobilità ciclo-pedonale, che garantisca l'utilizzo degli spazi pubblici anche alle utenze più “deboli” (anziani e bambini), evitando la sovrapposizione con i percorsi per mezzi a motore;*
- *si predispongano, nelle aree attrezzate per il trasporto pubblico, soluzioni che mettano in connessione diverse modalità di trasporto (ad es. parcheggi scambiatori);*
- *i “nuclei di verde attrezzato” e i “corridoi verdi” di connessione pedonale tra tali nuclei, descritti nella Relazione generale del PP attuativo, siano realizzati in continuità con le pertinenze verdi degli edifici e con l'area di Lama di Castello; si preveda la realizzazione di itinerari naturalistici pedonali e/o ciclabili che connettano tra loro tali aree ed eventualmente giungano fino al mare; le specie arboree ed arbustive utilizzate dovranno essere autoctone;*
- *come previsto da progetto, siano predisposte isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti in numero congruo agli abitanti*

del comparto; il soggetto gestore di tali strutture dovrà scrupolosamente attenersi ad una serie di accorgimenti, quali la dotazione di un'adeguata e sorvegliata recinzione perimetrale, di un sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, di percolazione e di lavaggio, di idonei sistemi di illuminazione, sicurezza, accessibilità al pubblico (anche motorizzato), modalità di controllo e documentazione delle quantità conferite ed, eventualmente, dei soggetti conferenti;

- *si consiglia (per gruppi di edifici o per ogni edificio) la previsione di cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, da riutilizzare per scopi irrigui delle aree verdi all'interno dei lotti;*
- *venga garantito il massimo mantenimento della permeabilità del suolo in tutti i comparti, nelle aree a parcheggio, a verde pubblico, privato e percorrenze, ove tecnicamente possibile;*
- *si realizzi l'impianto di illuminazione pubblica delle aree esterne in modo da contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso (utilizzando per esempio lampade a basso consumo i cui fasci luminosi siano orientati esclusivamente verso il basso);*
- *nella fase di realizzazione dei volumi edilizi (eventualmente anche come criteri premiali nell'assegnazione dei lotti edificatori):*
 - a) *si privilegi l'uso di soluzioni rivenienti dalla edilizia sostenibile, privilegiando l'uso di materiali naturali, non di sintesi petrolchimica, di produzione locale o tradizionali, a basso impatto ambientale sia nella fase di produzione che di posa in opera e dismissione;*
 - b) *si sperimentino/realizzino opere nel rispetto delle norme di contenimento energetico (con alte prestazioni termiche e di luminosità);*
 - c) *si sperimentino misure per il risparmio idrico sia di carattere impiantistico (reti duali, raccolta e riutilizzo acque meteoriche ecc.) che di carattere tecnico (flussometri, meccanismi di controllo);*

1.5.2. del settore LL.PP - Struttura tecnica periferica di Bari - dell'Amministrazione regionale, giusta comunicazione, acquisita al protocollo del Comune al n. 6582 del 20.03.2007:

- *in fase esecutiva vengano accertate, a mezzo di specifiche indagini geognostiche, le locali condizioni geostrutturali dell'ammasso roccioso nell'ambito del volume significativo, al fine di definire i parametri di progetto e la profondità del piano di posa delle fondazioni;*

- siano regimentate le acque meteoriche che si raccoglieranno sulle superfici impermeabili dell'intero comparto secondo quanto al riguardo previsto dal D.Lgs. 152/99 [ora D.Lgs. 152/2006 recante Codice dell'ambiente] nonché secondo la disciplina stabilita dal Piano Direttore della Regione Puglia di cui al decreto n.282/CD/A del 21.11.2003;
- sia prevista, tra le opere di urbanizzazione secondaria, adeguata rete di fogna bianca volta a garantire lo smaltimento delle portate idriche secondo la specifica normativa di settore richiamata al precedente punto;

1.5.3. del settore Urbanistico dell'Amministrazione regionale, come da delibera di Giunta Regionale n. 1841 del 30.9.2007, giusta comunicazione del 21.10.2008, in atti comunali prot. 25514 del 27.10.2006:

- in sede di progettazione definitiva, come previsto nella soluzione progettuale presentata, tutte le volumetrie di progetto siano posizionate oltre la fascia di mt. 150 dal ciglio più elevato della "Lama di Castello" come individuato in sede di "Primi adempimenti per l'attuazione del P.U.T.T./P.", ovvero al di fuori dell'area annessa. Nella predetta area annessa potranno essere consentiti solo gli interventi di cui al punto 3.06.4 dell'art. 3.06 e al punto 3.08.4 dell'art. 3.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P;
- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare, in maniera significativa, l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento. I tracciati viari dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno evitando rilevanti movimenti di terra; gli eventuali materiali di risulta, rivenienti dalle operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica;
- in sede di esecuzione delle opere dovrà essere opportunamente garantito lo scorrimento e lo smaltimento delle acque meteoriche superficiali in modo da non arrecare danno alla consistenza del suolo e soprattutto all'attuale importante funzione idrogeologica svolta dall'attigua "lama" presente nell'ambito territoriale di riferimento;
- durante la fase dei lavori si dovrà procedere con le dovute accortezze evitando l'utilizzo sconsiderato dei mezzi di cantiere e/o la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, ecc.) che possano comportare

l'estensione dell'impatto su aree attigue a quelle oggetto di intervento ed in particolare sull'attigua emergenza morfologica (lama). Le predette opere complementari, qualora necessarie, dovranno comunque essere rimosse a fine intervento con totale ripristino dello stato dei luoghi;

- *le alberature [censibili alla data di approvazione del P.P.] di pregio della flora locale (alberature di ulivo), siano totalmente preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'interno della stessa area d'intervento) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi prevalentemente a ridosso delle volumetrie di progetto;*
- *quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto dai siti a maggiore fruizione visiva ovvero dai luoghi da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi;*
- *le predette alberature dovranno avere, in sintesi, la funzione di verde di cortina a tutela del rapporto paesistico-ambientale attualmente esistente tra l'area d'intervento ed il suo intorno diretto, nonché la funzione di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, riveniente dal rilevante sviluppo lineare della cortina edilizia prevista in progetto posizionata sul versante est;*
- *in sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile, qualora presenti ed individuati a seguito di una ricognizione di dettaglio [riferibile alla data di approvazione del P.P.], i "beni diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero le piante isolate o a gruppi sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali; i muri a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi e delle delimitazioni delle sedi stradali;*

con riferimento alle componenti del "paesaggio agrario", ed in particolare con riferimento alle sistemazioni esterne da effettuarsi sulle aree annesse alla "lama", siano opportunamente tutelati non già i "segni" caratterizzanti la stratificazione storica dell'organizzazione insediativa nell'agro (edificazione, infrastrutturazione) che risultano comunque quasi del tutto assenti nell'area oggetto di intervento, bensì

i “segni” delle tecniche di conduzione agricola (terrazzamenti, muri a secco ecc). In particolare con riferimento ai muretti a secco in pietra locale, questi, se interessati direttamente dalle opere in progetto, dovranno essere ricostruiti in analogia formale e materica a quelli già esistenti nell’ambito di intervento. Si consiglia altresì, in generale, l’utilizzo della pietra locale per la realizzazione delle recinzioni e per le sistemazioni esterne. Le coloriture esterne dei corpi di fabbrica in progetto siano realizzate con colori tenui e/o di colore bianco.

Art. 02- Il Piano Particolareggiato Attuativo e PZ/167: gli effetti

2.1. Gli insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica (d'ora in avanti: ERP), così come in appresso specificati, costituenti il Piano di Zona ex lege 167/1962 e sue successive modificazioni e integrazioni (d'ora in avanti PZ/167), si attuano nelle zone di espansione C3 del PRG vigente, in conformità del presente PP, nell'ambito di ciascun comparto indipendentemente dalla contestuale edificazione dell'Edilizia Residenziale Libera. Il PZ/167 risulta, pertanto, essere costituito da aree comprese nei comparti individuati dal presente PP nella zona "C3"; aree che sono state individuate, in conformità alle volumetrie indicate dal presente PP.

2.2. Ciascun comparto prevede nel suo interno che l'aliquota, pari al 40% del carico residenziale insediabile, sia destinata ad ERP.

2.3. In conformità a quanto prescritto dal PRG, ogni comparto:

- 2.3.1- definisce le aree di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria nonché le aree inedificabili perché sottoposte al regime di tutela del PUTT/p che devono essere cedute al Comune;
- 2.3.2- definisce l'area destinata ad ERP in modo autonomo rispetto a quella destinata alla ERL;
- 2.3.3- definisce le aree e le opere di UP e di US di pertinenza della ERL e della ERP in modo da minimizzare interferenze realizzative e gestionali;
- 2.3.4- prevede che i proprietari delle aree ERL possano convenzionarsi, anche per singola unità di intervento come definita all'art. 05 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- 2.3.5- prevede che le onerosità di convenzione e/o di permesso di costruire possano essere compensate dall'assunzione da parte del convenzionato della costruzione di opere di urbanizzazione secondaria e/o dalla cessione delle aree di pertinenza dell'ERP;
- 2.3.6- prevede che le previsioni urbanizzative e planovolumetriche, definite dal P.P., per l'ERP possano essere modificate per programmi di intervento di edilizia residenziale sovvenzionata attuati da enti

pubblici, senza aumenti del carico insediativo, in sede di permesso di costruire, senza che ciò costituisca variante al Piano;

- 2.3.7- dispone che il comparto deve essere progettato sulla base di verbali "allineamenti e quote" del perimetro dell'area interessata rilasciati dal Settore Urbanistico del Comune di Giovinazzo (d'ora in avanti: A.C.).

2.4. Il PP considera come "edilizia residenziale pubblica" gli interventi insediativi residenziali definibili come:

2.4.1. "Edilizia residenziale agevolata", che è costituita da edilizia, con caratteristiche economiche e popolari, che gode dell'intervento pubblico sotto forma di agevolazioni di carattere finanziario consistenti nella concessione di mutui da parte degli istituti di credito fondiario ed edilizio a tasso agevolato; l'edilizia agevolata può essere anche convenzionata;

2.4.2. "Edilizia residenziale convenzionata", che è costituita da edilizia privata il di cui concessionario si impegna verso l'A.C. mediante una "convenzione" o un "atto unilaterale d'obbligo", ad applicare per un certo periodo di tempo "prezzi di vendita" o "canoni di locazione" determinati; l'edilizia convenzionata può essere anche agevolata;

2.4.3. "Edilizia sovvenzionata", che è costituita da edilizia d'iniziativa pubblica, cioè promossa ed attuata da Enti pubblici.

2.5. In caso di mancata attuazione del comparto da parte dei proprietari delle aree, l'Amministrazione Comunale, in presenza di richieste di insediamenti di ERP, attiva d'ufficio la sua esecuzione con le procedure previste dalle norme vigenti.

Art. 03- Destinazioni d'uso delle aree

3.1. Il PP articola le destinazioni d'uso delle aree in:

- aree destinate alle urbanizzazioni primarie;
- aree destinate alle urbanizzazioni secondarie;

- aree destinate alle superfici fondiarie
- aree impegnate da preesistenze
- aree sottoposte a tutela.

3.2. Le urbanizzazioni primarie, così come definite negli elaborati grafici, comprendono le carreggiate stradali destinate alla mobilità veicolare, agli spartitraffico ed ai parcheggi in sede stradale; in esse sono allocate le reti della fognatura, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del metano, della telefonia, della telematica.

3.3. Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie, così come individuate negli elaborati grafici, possono essere destinate: alla realizzazione di attrezzature scolastiche, civili, religiose, culturali e loro annessi; al sistema del verde costituito dai nuclei di verde attrezzato e dai corridoi verdi; al sistema dei parcheggi.

Esse sono sempre allocate in zone pedonalizzate di uso pubblico; sono partecipi della definizione e qualificazione formale e funzionale delle piazze, comprendono i marciapiedi, gli annessi parcheggi di urbanizzazione e gli arredi urbani pertinenti; generalmente, hanno le strutture di pertinenza sportive o all'aperto delocalizzate in aree vicine.

3.4. Le aree destinate alle superfici fondiarie, per l'edificazione degli edifici per le abitazioni, per i servizi della residenza, e per le attività artigianali, commerciali, di servizio, professionali, ecc., compatibili con la residenza, comprendono i marciapiedi, gli annessi parcheggi di urbanizzazione e gli arredi urbani pertinenti; gli edifici partecipano con il loro decoro alla definizione e qualificazione formale e funzionale delle piazze e delle strade su cui prospettano. In alcuni casi le superfici fondiarie libere risultano accorpate e potranno essere utilizzate per realizzare impianti sportivi, piscine, spazi di socializzazione, ecc.

Per la realizzazione di eventuali edifici fuori terra saranno impegnate le volumetrie non residenziali previste dal piano.

3.5 Nelle aree sottoposte a tutela perché interessate dalla Lama del Castello nonché sulle aree annesse non è prevista alcuna edificazione. Al fine di non creare sperequazioni fra i proprietari delle aree, e di attribuire a tutti una capacità edificatoria, le volumetrie dei proprietari delle aree inedificabili, poiché vincolate dal PUTT/P, sono localizzate sulle aree edificabili prevedendo, in queste ultime, un ricarico di circa il 20% dei volumi realizzabili.

Inoltre, poiché la profondità delle aree annesse, così come individuate dall'A.C. ed approvate dalla Regione, è in alcune aree inferiore a m 150,00 dall'area di pertinenza della lama, le nuove costruzioni saranno posizionate ad una distanza superiore a detta profondità.

Le aree vincolate dal PUTT/P saranno utilizzate per localizzare gli standard di pertinenza dei proprietari delle stesse (i cui volumi sono stati localizzati sulle aree edificabili) nonché ulteriori superfici, eccedenti i 18 m²/ab minimi previsti dalla norma e la cui cessione avverrà contestualmente con l'attuazione dei comparti d'intervento, da destinare a parco urbanoverde. La maggiore incidenza del verde graverà proporzionalmente su tutti i proprietari delle aree.

Art. 04- Modalità di attuazione

4.1. Il PP si attua con la sottoscrizione di specifica "convenzione" tra i proprietari delle aree *afferenti ogni specifico comparto come indicato nella tavola di cui all'elaborato A05 del P.P. ricadenti in ogni specifico comparto della zona C3 ed il Comune di Giovinazzo*, costituendo il comparto lo strumento, ai sensi dell'art.15 della LR n.6/1979 e sue successive modifiche, finalizzato a perseguire una equa ripartizione di utili ed oneri tra tutti i soggetti interessati.

4.2. La convenzione, da stipularsi tra i proprietari delle aree comprese nel comparto ed il Comune di Giovinazzo, tra l'altro, dovrà prevedere:

- a) la procedura perequativa tra i proprietari, e le quantificazioni conseguenti;
- b) la superficie catastale interessata, con l'indicazione per ciascuna particella della superficie inclusa totalmente o parzialmente;
- c) la individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere costruite dai proprietari, con i relativi cronoprogrammi realizzativi, e con la precisazione degli oneri dovuti che, per esecuzione delle opere, vengano eventualmente scomputati e delle relative modalità di valutazione;
- d) la individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che eventualmente dovranno essere costruite dal Comune, con i relativi cronoprogrammi realizzativi;
- e) l'articolazione delle volumetrie di ERP ed ERL con le relative aree e opere urbanizzative di pertinenza, in coerenza con le previsioni di PP;
- f) la possibilità, per i soggetti attuatori proprietari delle aree da assegnare per la realizzazione di edilizia pubblica, di convenire con l'Amministrazione la cessione volontaria delle aree da destinare ad ERP e la riassegnazione delle stesse o di loro parte;
- g) la individuazione catastale dei sedimi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dal PP, che devono essere ceduti gratuitamente al Comune ai sensi dell'art.59 delle NTE del PRG in conformità alla disciplina del P.P.;
- h) l'impegno a consentire l'uso pubblico degli eventuali spazi porticati, e la cessione gratuita, come standards, delle aree sottoposte alla tutela del PUTT/P accorpate alle superfici fondiarie.

4.4. Dopo l'approvazione del P.P., il Comune notifica, nei modi consentiti dalla vigente normativa, il provvedimento ai proprietari e/o aventi titolo interessati, *dei suoli afferenti ogni singolo comparto come indicati nelle tavole di cui all'elaborato A05 del P.P.* e indica loro: le modalità di esecuzione dei comparti; il tempo entro cui dovranno, costituiti o meno in consorzio, sottoscrivere lo schema di convenzione e sottoscrivere per formale adesione il PP relativamente al comparto nel quale sono localizzate le volumetrie spettanti.

4.5. Decorso il termine indicato nell'atto di notifica, l'AC procede alla esecuzione d'Ufficio del comparto.

Tale procedura, ferme restando le disposizioni dell'art.15 della LR n.6/1979 e s.i.m., potrà essere oggetto di esecuzione diretta da parte dell'AC oppure mediante affidamento in concessione con delega ad operare a soggetti che garantiscano la pubblicità dell'intervento, secondo criteri che dovranno essere deliberati dalla stessa AC, in relazione alle particolari situazioni operative, avendo riguardo anche a eventuali istanze dei proprietari.

Art. 05- Progettazione unitaria per “unità di intervento”

5.1. Nell'ambito di ciascun comparto, il presente PP viene realizzato per “unità di intervento” (d'ora in avanti **UI**), così come rappresentate negli elaborati, finalizzate ad una progettazione unitaria ed alla realizzazione delle opere in essa presenti in modo coordinato e contestuale, al fine di conseguire una accettabile qualità funzionale, tecnologica e anche formale degli spazi di uso collettivo.

5.2. Per ciascun blocco edilizio, all'interno delle U.I., laddove non vi sia una progettazione unitaria complessiva, il primo intervento determina le regole in ordine agli spartiti architettonici, alle quote ed agli allineamenti, agli sporti, alle tipologie dei serramenti esterni, ai materiali usati per i completamenti esterni, ai colori.

All'interno di ciascuna U.I., in fase di richieste di permesso a costruire, è possibile realizzare uno o più blocchi edilizi.

Su ciascuna U.I., a prescindere dal numero di blocchi edilizi, si potrà realizzare, al massimo, la volumetria indicata nel presente P.P. nel rispetto del numero dei piani fuori terra indicati nonché del limite entro il quale è consentita l'edificazione; la superficie fondiaria necessaria per la realizzazione degli interventi edilizi potrà essere localizzata anche al di fuori delle aree attigue all'edificio da realizzare.

5.3 Tutti i proprietari e/o aventi titolo interessati possono proporre per singole U.I., diverse distribuzioni volumetriche, nel rispetto degli

elementi tipologici edilizi prescrittivi di Piano: la proposta di progetto non costituisce variante al P.P.

Art. 06- Tipologie edilizie per l'ERL e l'ERP

6.1. Il PP prevede tre tipologie edilizie:

- l'edificio plurifamiliare in linea con piano terra o piano rialzato, o, ancora, pilotis eventuale piano interrato, e tre/quattro piani superiori;
- l'edificio monofamiliare a schiera duplex (con eventuale seminterrato);
- l'edificio per attività a servizio della residenza.

~~6.1 bis 6.2. Il P.P. attribuisce i diritti edificatori in misura proporzionale alla varie destinazioni ed alle diverse forme di intervento previste, ERP ovvero ERL che restano definite dal P.P. Le tavole di cui all'elaborato A05 del P.P. prescrivono l'attribuzione delle volumetrie ripartite in ERP e ERL; in caso di inerzia dei soggetti attuatori il P.P., ricorrendo la fattispecie di cui al precedente art. 04.5, le stesse tavole prescrivono, altresì, l'assegnazione delle volumetrie all'interno delle U.I. progettate.~~

~~6.2.~~ 6.3. Nelle planimetrie del PP sono riportati, per ciascuna U.I., i limiti entro i quali è possibile l'edificazione.

~~6.3.~~ 6.4. Dove previsto il piano terra degli edifici in linea rappresenta la quota volumetrica per i servizi della residenza, e deve avere destinazioni d'uso conformi (artigianato di servizio, commercio, servizi pubblici, uffici, ecc. e, in genere, alle attività compatibili con la residenza).

Su almeno uno dei due prospetti longitudinali (sul marciapiedi della strada o/e sullo spazio pedonale della piazza) sarà possibile dotare il piano terra di un porticato "fuori sagoma", che non va computato come volume e come superficie coperta, per tutto lo sviluppo del prospetto. Il porticato può essere anche a doppio ordine, avere cioè la

copertura alla quota di calpestio del secondo piano e costituire balconata aperta per tale piano. Le chiusure del piano terra sugli spazi di uso pubblico devono massimizzare le trasparenze e gli effetti di compenetrazione interno/esterno.

Gli spazi per la rampa di accesso all'autorimessa interrata e/o per l'accesso carrabile all'eventuale cortile di pertinenza, non vengono convenzionalmente computati nel volume.

I prospetti delle testate dei blocchi degli edifici in linea vanno definiti architettonicamente come i prospetti longitudinali, con particolare attenzione alla qualificazione formale della soluzione d'angolo.

Il corpo scala può essere "a torre" esterno alla sagoma di piano, oppure può essere interno alla stessa: la soluzione scelta va applicata su tutto il blocco degli edifici in linea.

Art.07- Attrezzature di uso pubblico

~~8.1.~~ 7.1. Il PP destina specifiche aree alla realizzazione di urbanizzazioni secondarie.

~~8.2.~~ 7.2. Gli edifici per le attrezzature sorgono sempre su spazi pedonali di uso pubblico e non sono recintati; le attrezzature sportive all'aperto di pertinenza, compresi gli edifici per i servizi, sono ubicate in loro prossimità e recintate a giorno. La loro progettazione deve prevedere una loro fruizione sociale al massimo livello (possibile fruibilità pubblica, in particolare, del piano terra) e, quindi, una loro forte integrazione spaziale e significato simbolico nello scenario urbano. Le destinazioni rappresentate negli elaborati del PP hanno valore indicativo, non vanno considerate come prescrittive.

~~8.3.~~ 7.3. Ciascuna area e opera di urbanizzazione secondaria, diventate di proprietà pubblica per cessione gratuita a termini di legge, possono essere dal Comune date convenzionalmente in concessione a tempo determinato, per la totalità o in parte, purché siano rese accessibili a

tutti secondo modalità da convenzionarsi tra il Comune e il concessionario.

7.4. Per la concessione delle aree destinate all'insediamento di impianti di distribuzione di carburanti sarà data priorità a quei richiedenti che si impegnino in sede di convenzionamento alla dismissione di analoga attività, per esserne titolari in aree di P.P.; di detta analoga attività, ancorché incompatibile con il progetto di P.P., è consentita la permanenza in via transitoria e per un periodo non superiore a quello di efficacia del ridetto P.P..

~~8.4.~~ 7.5. Ciascun comparto, dovrà, tra l'altro, prevedere la realizzazione di "isole ecologiche", funzionanti da stazione ecologica di base accessibile ai cittadini per il conferimento diretto di alcuni materiali di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

08- Decoro e arredo degli spazi pubblici e di uso pubblico

~~9.1.~~ 8.1. Le progettazioni delle piazze, a aree a marciapiedi e, in genere, di tutte le aree pedonali devono avere elementi caratterizzanti omogenei.

~~9.2.~~ 8.2. Nella progettazione delle sistemazioni a verde, deve essere salvaguardata la presenza delle alberature esistenti da valorizzare quale testimonianza e memoria "di sito".

I nuclei di verde attrezzato ed i percorsi verdi (anche ciclabili) di loro connessione sono parte del sistema del verde che le progettazioni dovranno dettagliare in termini vegetazionali e di attrezzatura.

~~9.3.~~ 8.3. Al fine di garantire la qualità ambientale degli spazi di uso pubblico, è vietato disporre gli scambiatori di calore, degli eventuali impianti di climatizzazione degli spazi interni agli edifici, nelle intercapedini interrate aperte (coperte da grate al calpestio dei marciapiedi di uso pubblico), e sui prospetti (su spazi di uso pubblico) a quote inferiori ai 3,5 metri.

09- Disciplina delle aree della zona C3 escluse dal PP e dei volumi per i quali il P.P. prevede la demolizione

~~10.1. 9.1. Le aree di pertinenza ad edifici esistenti, mantengono la destinazione di area di espansione C3.~~

~~10.2. L'edificato esistente può essere sottoposto a tutte le tipologie di intervento manutentivo, compresa la ristrutturazione edilizia (a parità di volume); può essere sottoposto ad eventuali ampliamenti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità complessivo (volume esistente più quello in ampliamento) di PRG, con l' I_{ff} (indice di fabbricabilità fondiario) coincidente con l' I_{ft} (indice di fabbricabilità territoriale) per la mancata cessione delle aree di UP e US, in questo caso, limitatamente all'incremento di volumi progettati le urbanizzazioni saranno oggetto di monetizzazione.~~

9.2 L'edificato esistente può essere sottoposto, in edilizia diretta, agli interventi di cui all'art.3, co.1, del D.P.R. 380/2001, lett. da a) a d); può essere sottoposto, ugualmente in edilizia diretta, ad eventuali ampliamenti secondo i parametri edilizi prescritti dal precedente art.1.2.1. In tale evenienza l'indice di fabbricabilità territoriale I_{ft} è applicabile alle sole aree libere, con esclusione di quelle interessate dal sedime di edifici preesistenti, e coincide, per la mancata cessione di Us e Up, con quello di fabbricabilità fondiaria I_{ff} ; limitatamente alle maggiori volumetrie insediabili è dovuta la monetizzazione per detta mancata cessione

~~10.3. Per gli edifici sottoposti a tutela storico-architettonica dal PRG vige il disposto dell'art.55 delle NTE dello stesso PRG.~~

9.3. Per gli edifici classificati "monumentali" e assoggettati alla disciplina di cui all'art.64 delle N.T.E. di P.R.G.C., nonché per gli edifici ricompresi in aree sottoposte a regime vincolistico dal PUTT/p della Regione Puglia, sono consentiti i soli interventi di cui al citato art.3 co.1, del D.P.R. 380/2001, lett. da a) a c); per le aree pertinenti ad essi, perimetrare "aree stralciate", il P.P. riconosce la

destinazione edificatoria delle stesse con le modalità di cui al precedente art.4. Ai proprietari o aventi titolo degli edifici ricompresi in aree sottoposte a regime vincolistico dal PUTT/P della Regione Puglia, l'Amministrazione Comunale, in sede di sottoscrizione della convenzione del comparto in cui sono localizzate le volumetrie di pertinenza, concede l'uso esclusivo di aree annesse agli immobili esistenti, disciplinandone l'utilizzo.

9.4. Il P.P. consente la ricostruzione delle volumetrie demolite, in coerente ampliamento di quelle previste dallo stesso P.P. ed in conformità ai parametri edilizi stabiliti dall'art. 59 delle N.T.E. di P.R.G.C.; l'eventuale ricostruzione è subordinata alla verifica, in sede di convenzionamento, della legittimità delle volumetrie di cui il P.P. prescrive la demolizione ed alla asseverazione della consistenza di dette volumetrie da parte di tecnico abilitato.

10- I dati del Piano Particolareggiato Attuativo articolati per comparto

I dati quantitativi del Piano Particolareggiato Attuativo, comunque da considerarsi indicativi e non prescrittivi nelle fasi esecuzione del piano stesso, disaggregati per comparto, sono:

-	C3/1	C3/2	C3/3	C3/4	C3/5	C3/6	C3/7	C3/8	C3/tot
Superficie complessiva	127.169	148.970	70.096	68.714	42.007	67.116	77.845	139.372	741.289
Strade esistenti	4.574	1.957	72	1.110	476	879	0	2.077	11.145
Superficie territoriale	122.595	147.013	70.024	67.604	41.531	66.237	77.845	137.295	730.144
Volumetria realizzabile	122.595	147.013	70.024	67.604	41.531	66.237	77.845	137.295	730.144
Superficie aree edificate	6.309	11.004	2.765	1.772	0	8.797	0	3.229	33.876
Volumetria attribuita alle aree edificate	6.309	11.004	2.765	1.772	0	8.797	0	3.229	33.876
Superficie volumetricamente utilizzabile	116.286	136.009	67.259	65.832	41.531	57.440	77.845	134.066	696.268
Superficie aree inficiate PUTT/P	0	0	0	41.727	0	0	0	75.668	117.395
Superficie edificabile	116.286	136.009	67.259	24.105	41.531	57.440	77.845	58.398	578.873
Volumetria realizzabile	116.286	136.009	67.259	24.105	41.531	57.440	77.845	58.398	578.873
Ricarico volumi PUTT	23.746	27.702	13.564	4.878	8.555	11.677	15.988	11.285	117.395
Nuova volumetria realizzabile	140.032	163.711	80.823	28.983	50.086	69.117	93.833	69.683	696.268
Volumetria privata	84.019	98.227	48.494	17.390	30.052	41.470	56.300	41.810	417.761
Volumetria pubblica	56.013	65.484	32.329	11.593	20.034	27.647	37.533	27.873	278.507
Totale volumi realizzabili (nuovi volumi + aree edificate)	146.341	174.715	83.588	30.755	50086	77.914	93.833	72.912	730.144
Standard	26.334	31.446	15.048	5.544	9.018	14.022	16.884	13.122	131.418
Standard in aree inficiate PUTT	4.274	4.986	2.442	878	1.540	2.102	2.878	2.031	21.131
Standard nel comparto	22.060	26.460	12.606	4.666	7.478	11.920	14.006	11.091	110.287
Ulteriori standards in aree inficiate PUTT	0	0	0	34.216	0	0	0	62.048	96.264*
Strade di progetto	17.166	25.173	15.111	3.994	7.411	7.448	9.024	7.778	93.105
Superficie fondiaria	77.060	84.376	39.542	15.445	26.642	38.072	54.815	39.529	375.481
Superficie fondiaria privata	46.236	50.626	23.725	9.267	15.985	22.843	32.889	23.718	225.289
Superficie fondiaria pubblica	30.824	33.751	15.817	6.178	10.657	15.229	21.926	15.812	150.192

*valore pari al totale delle superfici inficiate dal PUTT meno il totale delle superfici standard in aree inficiate PUTT

	C3/1	C3/2	C3/3	C3/4	C3/5	C3/6	C3/7	C3/8	C3/9	C3/tot
Superficie complessiva	129.855	148.970	70.096	24.715	43.018	67.116	77.845	59.381	124.206	745.202
Strade esistenti	5.050	1.957	72	610	501	879	0	0	2.577	11.646
Superficie territoriale	124.805	147.013	70.024	24.105	42.517	66.237	77.845	59.381	121.629	733.556
Volumetria realizzabile	124.805	147.013	70.024	24.105	42.517	66.237	77.845	59.381	121.629	733.556
Superficie aree edificate	4.195	11.004	2.765	0	0	7.301	0	983	507	26.755
Volumetria attribuita alle aree edificate	4.195	11.004	2.765	0	0	7.301	0	983	507	26.755
Volumetria attribuita alle aree edificate dei comparti dal C3.1 al C3.8	4.195	11.004	2.765	0	0	7.301	0	983		26.248
Volumetria attribuita alle aree edificate del comparto C3.9									507	507
Superficie volumetricamente utilizzabile	120.610	136.009	67.259	24.105	42.517	58.936	77.845	58.398	121.122	706.801
Superficie aree inficcate PUTT/P	0	0	0	0	0	0	0	0	121.122	121.122
Superficie edificabile	120.610	136.009	67.259	24.105	42.517	58.936	77.845	58.398	0	585.679
Volumetria realizzabile	120.610	136.009	67.259	24.105	42.517	58.936	77.845	58.398	0	585.679
Ricarico volumi PUTT	23.746	27.917	13.564	4.878	9.241	11.608	18.882	11.285	0	121.122
Nuova volumetria realizzabile	144.356	163.926	80.823	28.983	51.758	70.544	96.727	69.683	0	706.800
Volumetria privata	86.614	98.356	48.494	17.390	31.055	42.326	58.036	41.810	0	424.080
Volumetria pubblica	57.742	65.570	32.329	11.593	20.703	28.218	38.691	27.873	0	282.720
Totale volumi realizzabili	148.551	174.930	83.588	28.983	51.758	66.237	77.845	70.666	507	733.555
(nuovi volumi + aree edificate)										
Standard	26.748	31.482	15.048	5.220	9.324	14.004	17.406	12.726	90	132.048
Standard di pertinenza del comparto in aree inficcate PUTT	4.274	5.025	2.442	878	1.663	2.089	3.399	2.031	0	21.802
Standard relativi ad aree edificate nel comparto Inficcate dal PUTT	0	0	0	0	0	0	0	0	90	90
Standard nel comparto	22.474	26.457	12.606	4.342	7.661	11.915	14.007	10.695	0	110.156
Ulteriori standard in aree inficcate dal PUTT	0	0	0	0	0	0	0	0	99.230	99.230*
Strade di progetto	19.041	25.173	15.111	4.494	8.422	7.448	9.024	7.778	0	96.491
Superficie fondiaria	79.095	84.379	39.542	15.269	26.434	39.573	54.814	39.925	0	379.032
Superficie fondiaria privata	47.457	50.627	23.725	9.161	15.861	23.744	32.888	23.955	0	227.419
Superficie fondiaria pubblica	31.638	33.752	15.817	6.108	10.574	15.829	21.926	15.970	0	151.613

*valore pari al totale delle superfici inficcate dal PUTT meno il totale delle superfici standard in aree inficcate PUTT meno le superfici standard relative ad aree edificate nel comparto inficcate dal PUTT

11- Varianti al PP/PZ/m

11.1. I singoli comparti e tutte le progettazioni (comprese quelle delle opere di urbanizzazione) che non dovessero rispettare quanto disposto dalle presenti Norme Tecniche di Esecuzione e dagli elaborati prescrittivi del PP dovranno essere sottoposti alla procedura della variante al PP.

12- Schema della Convenzione

Per garantire la contestuale realizzazione delle residenze e delle urbanizzazioni, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione il cui schema è allegato al presente Piano Particolareggiato.

13- Gli elaborati del piano particolareggiato

Gli elaborati costituenti il piano particolareggiato attuativo della Zona C3 del PRG di Giovinazzo sono:

Elaborati amministrativi:

- A01 Relazione generale
- A02 Norme tecniche di attuazione
- A03 Visure catastali
- A03.a Elaborato integrativo dell'allegato A03 visure catastali
- A04 Proprietà catastali suddivise per comparto
Percentuali di partecipazione e volumetria attribuita
- A05 Individuazione per ciascuna unità di intervento: volumi realizzabili, destinazioni d'uso e ditte catastali
- A06 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

Elaborati grafici:

- E01 Stralcio della zonizzazione e delle NTA del Piano 1:5.000
Regolatore Generale
- E02 Inserimento del PP nella zonizzazione del PRG 1:2000

E03	Stato di fatto dell'area: restituzione aerofotogrammetrica	1:2.000
E04	Stralcio catastale dell'area con indicazione dei comparti	1:2000
E05	Planimetria generale del PP sull'aerofotogrammetrico	1:2000
E06	Individuazione edilizia libera ed edilizia residenziale privata	1:2000
E07	Verifica degli standards	1:2000
E08	Planimetria generale del PP sul catastale	1:2000
E09	Piano particolareggiato e vincoli del PAI e del PUTT /P	1:2000
E10	Piano Planivolumetrico	1:2000
E11	Schemi compositivi e tipologici dell'edificato	
E12	Stralcio tipologico del piano terra	1:200
E13	Stralcio tipologico del piano tipo	1:200
E14	Illuminazione pubblica, rete idrica-fognante, cavidotti energia telematica, gas	1:2000

Relazioni e schemi

- B01 Relazione tecnica per parere paesaggistico
- B01.a Elaborato allegato alla relazione tecnica finalizzata
al rilascio del parere paesaggistico – foto dei luoghi
- B02 Relazione geologica e geomorfologia
- B03 Schema di convenzione