

# COMUNE DI SAVA

PROVINCIA DI TARANTO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE INSERITE NELLA  
ZONA OMOGENEA C1/2  
IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.D.F.  
(COME MODIFICATO A SEGUITO DEL RICORSO AL TAR LECCE  
SEZIONE I RGN.412/2021)**

**IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.  
(AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA)  
ARCH. LUIGI DE MARCO**

**OGGETTO :**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TABELLA LOTTI**

Data	Aggiornamento			Tavola
FEBBRAIO 2016	MARZO 2023			<b>T2</b>

## INDICE

1_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	pag 3
2_ COMPENDIO ALLE NORME TECNICHE DI PIANO.....	pag 9
3_ TABELLA LOTTI.....	pag 10

## 1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1) Aree libere da edilizia esistente e destinate dal P.P. ad uso edificatorio

Trattasi di aree per l'edilizia residenziale per le quali, nel rispetto delle norme del Programma di Fabbricazione, vige la seguente normativa:

- per tipi edilizi unifamiliari:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) = 2,50mq/mc
- Lotto minimo 250mq
- Rapporto di copertura (Rc) = 40/100 mq/mq
- Numero di piani fuori terra = 2 (compreso PT)
- Altezza massima degli edifici = 7,50 m
- Spessore massimo dei corpi di fabbrica = 12 m
- Distanze minime dai confini = 5 m
- Distanze minime tra edifici :
  - tra facciate  $\geq H$  dell'edificio più alto, min. 10m (\*)
  - tra facciate e testate  $\geq 2/3 H$  edificio più alto, min. 10m (\*)
  - fra testate  $\geq 1/2 H$  dell'edificio più alto
- Lunghezza delle facciate : massima 100,00m; minima 6,00m
- **Costruzioni accessorie = 1/10 (\*\*)**
- Distanze minime degli edifici dal filo stradale = min. 5,00m
- Indice di piantumazione = 75 alberi per Ha

(\*) nel caso di due o più costruzioni in lotto indiviso

(\*\*) la distanza della costruzione accessoria (la quale non può essere adibita ad altro che autorimessa), nel caso sia staccata da quella principale, non può essere minore dell'altezza di quest'ultima

- Per tipi edilizi plurifamiliari:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) = 2,50mq/mc
- Lotto minimo 500mq
- Rapporto di copertura (Rc) = 40/100 mq/mq
- Numero di piani fuori terra = 3 (compreso PT)
- Altezza massima degli edifici = 10,50 m
- Spessore massimo dei corpi di fabbrica = 12 m
- Distanze minime dai confini = 5 m
- Distanze minime tra edifici :
  - tra facciate  $\geq H$  dell'edificio più alto, min. 10m (\*)
  - tra facciate e testate  $\geq 2/3 H$  edificio più alto, min. 10m (\*)
  - fra testate  $\geq 1/2 H$  dell'edificio più alto
- Lunghezza delle facciate : massima 100,00m; minima 16,00m
- Costruzioni accessorie = 1/10 (\*\*)
- Distanze minime degli edifici dal filo stradale = min. 5,00m
- Indice di piantumazione = 75 alberi per Ha

Per entrambe i tipi edilizi, unifamiliari o plurifamiliari è consentita l'utilizzazione commerciale (negozi al dettaglio) o artigianale (botteghe per attività non moleste) del piano terra.

(\*) nel caso di due o più costruzioni in lotto indiviso

(\*\*) la distanza della costruzione accessoria (la quale non può essere adibita ad altro che autorimessa), nel caso sia staccata da quella principale, non può essere minore dell'altezza di quest'ultima

## **Art. 2) Aree con edilizia esistente**

Trattasi di aree già edificate per le quali, gli interventi di demolizione e ricostruzione, le sopraelevazioni dei piani esistenti e gli ampliamenti, nuove costruzioni, potranno essere assentiti nel rispetto delle norme del Programma di Fabbricazione, e di quelle indicate nell'art. 1.

## **Art. 3) Misure di mitigazione impatti ambientali**

Ogni nuova costruzione **dovrà garantire** il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie permeabile dei singoli lotti edificabili non potrà essere inferiore al 40% della superficie fondiaria (SF)
- b) le essenze vegetali saranno autoctone e coerenti con il contesto locale e sarà necessario piantumare degli alberi per una densità pari a 75 esemplari per Ha
- c) sistemi di recupero delle acque piovane per la irrigazione delle aree a verde comuni, mediante cisterne da interrare, per edifici con più di 3 unità abitative. La superficie occupata dai sistemi di accumulo non sarà conteggiata ai fini del calcolo della superficie permeabile.
- d) soluzioni costruttive e impiantistiche per migliorare il comportamento energetico degli edifici con un incremento dei livelli qualitativi già previsti per legge del 10%, ad esempio nella produzione di energia elettrica da fotovoltaico.
- e) limitare l'inquinamento luminoso nelle sistemazioni esterne e ridurre i consumi con dispositivi a LED

## **Art. 4) Essenze vegetali**

Nella sistemazione degli spazi esterni agli edifici privati o negli spazi pubblici sarà consentita esclusivamente la piantumazione di specie autoctone tra le quali ad esempio:

- per le specie arboree: l'ulivo, il fragno, il faggio, il leccio, la roverella, il Pino d'Aleppo, l'Acacia saligna, etc.
- per le specie arbustive: la lavandula spp (lavanda), la Senecio cineraria (Cineraria), lo Juniperus spp (Ginepro), la Lippia nodiflora, l'Helichrysum spp (Perpetuini profumati), il Myrtus communis (Mirto), il Thymus vulgaris (Timo maggiore), il Rosmarinus Officialis (Rosmarino), il Cistus salvifolius (Cisto femmina), Viburnum tinus (Viburno tino), Spartium Junceum (Ginestra comune), Arbutus unedo (Corbezzolo), Pistacia Lentiscus (Lentisco), etc.

## Art. 5) Misure di mitigazione paesaggistiche

Al fine di perseguire una maggiore integrazione tra le trasformazioni urbanistiche ed il contesto di riferimento si prescrive l'uniformità di caratteri stilistici, di materiali e colori delle finiture. Per le costruzioni dei privati l'utilizzo di colore bianco per le finiture delle facciate, e l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo sobrio e asciutto che rimandi alla semplicità delle linee e delle forme dell'architettura mediterranea. Gli elementi in metallo, dovranno essere trattati con verniciature color grigio fumo. Le recinzioni, **in muratura a secco**, potranno avere una altezza massima di 1,50m e nel caso di dislivello del terreno tra due lotti confinanti saranno allineate nella parte superiore (in tal caso l'altezza di 1,50 cm si avrà dal punto con la quota più alta). E' consentita la piantumazione di siepi, con specie autoctone, per completare la recinzione. E' consentito l'uso di marmi (pietra di Trani o Apricena) per la realizzazione di soglie, stipiti e architravi, pavimentazioni esterne. I sistemi schermanti nelle finestre dovranno essere costituite da elementi avvolgibili di colore grigio fumo."

## Art. 6) Recupero degli alberi di ulivo - modalità di espianto e reimpianto degli ulivi

Al fine di ridurre gli impatti delle trasformazioni è prescritto il recupero degli ulivi che si rende necessario espiantare. Tali elementi dovranno essere ricollocati nelle aree a verde di Piano o nelle aree a verde privato e si seguiranno le modalità di espianto e reimpianto di seguito riportate.

Per le operazioni di espianto e reimpianto degli ulivi sarà necessario mettere in campo, prima dell'espianto, nel periodo di riposo vegetativo (novembre-aprile):

- a) l'**accertamento dello stato sanitario** per cui tutte le piante saranno sottoposte a ispezione visiva ufficiale, campionamento ed analisi molecolare secondo metodi di analisi convalidati a livello interazionale. Se riscontrate sane, sarà necessario:
  - monitorare per rilevare eventuali attacchi fitopatogeni o la presenza di sintomi ascrivibili al Complesso del Disseccamento Rapido dell'Olivio
  - effettuare delle analisi diagnostiche secondo il metodo real-time PCR di harper et al., 2010 in collaborazione con gli uffici UPA.
- b) Se riscontrate affette da Xilella fastidiosa, sarà informato il Servizio fitosanitario regionale competente per il territorio e si eseguiranno le prescrizioni indicate dallo stesso.
- c) **Profilassi**. Il controllo degli insetti vettori sarà effettuato seguendo le indicazioni dell'art.12, comma11, lettera c del D.M. 7 dicembre 2016, ovvero:

- d) **Eliminazione della vegetazione spontanea** nel periodo di aprile-ottobre antecedente alle operazioni di espianto;
- e) applicazione dei trattamenti insetticidi a contrasto dei vettori della *Xylella fastidiosa*;
- f) **Applicazione dei trattamenti fitosanitari** nei confronti dei parassiti dell'olivo (rodilegno, tignola, mosca delle olive, margaronia etc.), trattamenti che dovranno essere efficaci anche nei confronti della *P. Spumarius*. Trattamenti da effettuare in almeno due fasi nel periodo tra maggio e agosto.
- g) **Potatura delle piante** con bruciatura sul campo degli sfalci di potatura e successivo e immediato trattamento insetticida contro i vettori della *Xylella*.
- h) **Tracciabilità delle piante**. Le piante sono spostate, sotto controllo ufficiale in aree caratterizzate dalle stesse condizioni fitosanitarie (spostamento da zona infetta a zona infetta, da zona cuscinetto a zona cuscinetto. Nella fattispecie del Piano Particolareggiato gli alberi espianati saranno ricollocati nelle aree a verde previste. Per ogni pianta espianata sarà previsto un sistema di etichettatura che sarà predisposto prima delle fasi di zollatura, messa a dimora temporanea, preparazione al reimpianto, messa a dimora nella nuova collocazione.
- i) **Predisposizione delle piante all'espianto**. Prima dell'espianto sarà garantita una congrua dimensione della zolla radicale (diametro zolla=diametro del fusto misurato a 130cm dal colletto) x 2,2; profondità della zolla >2/3 del diametro della zolla. Sarà effettuata anche una idonea potatura delle chioma da parte di personale specializzato per la cura e la coltivazione dell'olivo e degli alberi monumentali.
- j) **Espianto**. L'espianto sarà effettuato nel periodo di riposo vegetativo invernale evitando le giornate di freddo intenso. Ogni albero sarà estratto dal terreno mantenendo una quantità di terra sufficiente a garantire la copertura delle radici e si eviteranno troncutture o strappi delle stesse. Il carico e lo scarico degli alberi sarà effettuato con funi ad anello per minimizzare i danni alla corteccia.
- k) **Reimpianto**. La buca di reimpianto sarà realizzata in maniera tale da minimizzare i rischi connessi a tale operazione come ad esempio i parziali riempimenti con torba/terreno fertile e comunque tutte le operazioni saranno effettuate da personale esperto seguendo le "Linee guida all'espianto/reimpianto di ulivi a carattere di monumentalità" (B.U.R.P. n.128 del 30 settembre 2013). Le operazioni di ammendamento non si limiteranno alle buche ma interesseranno l'intera zona di impianto in modo da non avere differenze di consistenza delle zolle di terreno ed evitare quindi una distribuzione non omogenea dell'acqua nel suolo. A seguito del reimpianto, e per un periodo di non meno di 12 mesi, sarà garantito un adeguato apporto idrico.

- l) **Ancoraggi.** Al fine di garantire una sufficiente resistenza alle azioni del vento ed adeguato gioco che consenta agli alberi di flettersi senza sfregare contro il tutore, è auspicabile una legatura ad otto tra il tronco ed ogni palo o cuscinetto antifrizione.
- m) **Difesa e concimazione.** In coerenza con quanto disposto dal D.M. 7 dicembre 2016 sarà attuata adeguata concimazione organo-minerale alla successiva ripresa vegetativa e nel periodo tra aprile e ottobre dopo il reimpianto, l'eliminazione della vegetazione erbacea e il trattamento con pesticidi dei vettori della Xilella fastidiosa oltre a quanto previsto per le altre fitopatie.
- n) **Attecchimento.** Per l'attecchimento delle piante si seguiranno le indicazioni contenute nelle Linee guida precedentemente indicate.
- o) **Sesto di impianto.** Gli alberi saranno reimpiantati in modo da non costituire un problema per le altre piante esistenti e qualora non si riuscisse a garantire la messa a dimora di tutti gli alberi espianati all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, si provvederà al reimpianto, con le medesime modalità descritte, nelle altre aree di proprietà comunale o privata che abbiano lo stesso stato fitosanitario.
- p) **Monitoraggio.** Nelle zone di reimpianto è condotto un monitoraggio per almeno i successivi 8 mesi.

## **2 - COMPENDIO ALLE NORME TECNICHE DI PIANO**

Per la edificazione delle aree libere si è fatto riferimento alla normativa vigente del Programma di fabbricazione.

Per quanto riguarda i distacchi minimi dal filo stradale, per i lotti liberi compresi quelli d'angolo, è prevista una distanza non inferiore a 7,50m

La misurazione della distanza dei corpi di fabbrica dai confini o dal filo stradale, in presenza di lati obliqui è da rilevare nel punto medio.

Data la varietà dimensionale e morfologica dei lotti, si è ritenuto proporre 3 tipologie per i lotti più significativi, pertanto ogni proposta progettuale sarà valutata in sede di approvazione del singolo progetto. Il tutto è meglio specificato negli elaborati grafici facente parte integrante della presente relazione. Potranno assentirsi case unifamiliari duplex, palazzine in linea con due appartamenti per piano o isolate.

### 3 - TABELLA LOTTI

N	SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	SUPERFICIE COPERTA (SC)	TIPOLOGIA	ALTEZZA max (Hmax)	VOLUME max (Vmax)	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IFF)
1	844,2368	198	A (11X18)	11,50	2110,59	2,5
2	500,0000	143	A (11X13)	11,50	1250,00	2,5
3	770,8515	144	A (12X12)	11,50	1927,13	2,5
4	841,4986	144	A (12X12)	11,50	2103,75	2,5
5	722,5548	198	A (18X11)	11,50	1806,39	2,5
6	543,0000	198	A (18X11)	11,50	1357,50	2,5
7	540,6765	198	A (18X11)	11,50	1351,69	2,5
8	751,0000	144	A (12X12)	11,50	1877,50	2,5
9	738,2976	198	B (18X11)	11,50	1845,74	2,5
10	500,0000	240	B (20X12)	11,50	1250,00	2,5
<b>TOTALI</b>	<b>6752</b>	<b>1805</b>			<b>16880</b>	