



Comune di Nardò

Provincia di Lecce

*Progetto di variante tipologica al Piano
Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove
attrezzature di livello urbano*

*Area di intervento unitario A.I.U. A2
Tipologia edilizia T6*

Ubicazione: Via Incoronata - Via Pertini

Committente: Megaholding

Norme Tecniche di Attuazione

Tavola

12

Scala

Data

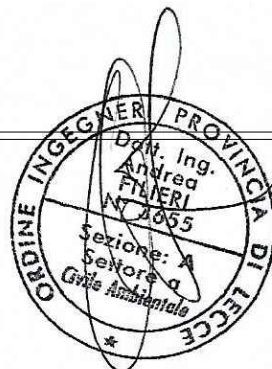
11/2022

REVISIONE: Novembre 2022



IL TECNICO

Ing. Andrea FILIERI



IL COMMITTENTE

MEGAHOLDING

1. Generalità

Il presente “Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6” comprende e disciplina una porzione del complesso dell’Incoronata già delimitato dal vigente Piano Particolareggiato, ed in particolare quella relativa all’Area di Intervento Unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6, non apportando modifiche a quanto già realizzato con i precedenti interventi edilizi corredati dei rispettivi titoli edilizi autorizzativi.

2. Uso del suolo

Il “Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6” prevede la variazione della Tipologia edilizia T6 prevista dal Piano Particolareggiato al fine di consentire con una nuova tipologia edilizia di carattere esclusivamente commerciale.

Il consumo di suolo sarà regolamentato da quanto previsto nel successivo paragrafo “3. Disposizioni particolari” delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Disposizioni particolari

3.1 - Definizioni

Al fine della determinazione della natura degli indici e degli obiettivi quantitativi da osservare nella realizzazione delle nuove edificazioni nell’A.I.U. A2 interessata dalla presente variante tipologica vigono le norme particolari di seguito dettagliate:

- La superficie fondiaria “SF” (misurata in mq) è la superficie di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio.
- L’indice di fabbricabilità “IF” misurato in mc/mq) è la quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria.
- La superficie coperta “SC” (misurata in mq) è rappresentata dalla superficie sul piano orizzontale esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e/o degli sporti aventi sporgenza massima minore o uguale a 1,50 m.
- Il rapporto di copertura “Q” (misurato in mq) è definito come il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- La superficie utile “SU” (misurata in mq) è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- La superficie accessoria “SA” (misurata in mq) è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- a) I portici e le gallerie pedonali;
 - b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - c) Le tettoie con profondità superiore a 1,50 m, mentre le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo della superficie accessoria e dal computo della superficie utile;
 - d) I locali deposito posti al piano interrato, al piano seminterrato o ai piani fuori terra, tutti comprensivi dei relativi corridoi di servizio;
 - e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m;
 - f) I vani scala interni computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - g) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ubicati al piano interrato, al piano seminterrato o ai piani fuori terra.
- La sagoma del fabbricato è rappresentata dalla conformazione planovolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori aventi sporgenza superiore a 1,50 m. Non costituiscono parte della sagoma del fabbricato gli aggetti e gli sporti aventi sporgenza inferiore a 1,50 m.
 - L'altezza lorda (misurata in m) è rappresentata dalla differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento del piano stesso all'intradosso del soffitto o della copertura e nel caso di copertura inclinata si considera l'altezza media.
 - L'altezza massima del fabbricato (misurata in m) è rappresentata dalla massima altezza misurata tra i vari fronti dell'edificio, la quale si misura dall'estremità inferiore posta alla quota del terreno in aderenza all'edificio di progetto fino all'estremità superiore dell'edificio rappresentato dall'estradosso del solaio di copertura. Non si considerano nell'altezza del fabbricato eventuali vani tecnici, torrette di vani scale e fine corsa di ascensore purchè l'altezza utile sia minore o uguale a 2,40 m.
 - L'altezza utile (misurata in m) è rappresentata dall'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti e di controsoffitti o cavedio per impianti tecnologici.
 - Il volume "V" (misurato in mc) della costruzione è costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Nel rispetto della definizione di altezza lorda, non si considera nel calcolo del volume la porzione volumetrica rappresentata dal solaio dell'ultimo piano di copertura. Nel calcolo del volume del fabbricato sono esclusi i locali interrati (parcheggi, locali tecnici, locali deposito, ecc.) a condizione che l'altezza utile di tali locali non sia superiore a 2,40 m e i locali tecnici ubicati fuori terra a condizione che l'altezza utile di tali locali non sia superiore a 2,40 m e l'accesso ai

suddetti locali sia consentito dall'esterno. Nel caso di locali seminterrati, la porzione di locale seminterrato ubicata fuori terra contribuirà al calcolo del volume del fabbricato.

Inoltre, nel calcolo del volume del fabbricato è esclusa ogni porzione di spessore di parete perimetrale del fabbricato superiore a 30 cm purchè necessari al fine della coibentazione del fabbricato nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

- Il numero di piani "NP" di un edificio è rappresentato dal numero di tutti i livelli che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda.
- La distanza "D" (misurata in m) dai confini rappresenta il segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (proprietà, strada, tra pareti finestrate di edifici), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Non contribuiscono al computo delle distanze tutti gli aggetti e/o gli sporti aventi sporgenza inferiore o uguale a 1,50 m.
- Si definisce superficie di vendita di un esercizio commerciale la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.
- Il rilascio dell'autorizzazione per nuove strutture di vendita comporta ai sensi del R.R. 11/2018, oltre al rispetto degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68, la realizzazione degli standard minimi di parcheggio (pertinenziali) a servizio dell'utenza. La realizzazione degli standard minimi di parcheggio previsti dal R.R. 11/2018 sostituisce quanto previsto dalla Legge 122/89.

3.2 – Attività ammesse ed indici edificatori

Nell'area interessata dal "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" sarà consentita la realizzazione di una struttura di vendita di tipo M2 (esercizio commerciale con superficie di vendita compresa tra 601 mq e 1500 mq).

Il presente "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" consente la realizzazione di una struttura di vendita nei limiti dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,80 mc/mq
- Rapporto di copertura: Q = 0,30 mq/mq
- Altezza massima: H max = 6,00 m
- Numero piani fuori terra: NP = 1 + Terra

La realizzazione dell'immobile potrà essere effettuata entro i limiti della sagoma rappresentata negli elaborati del presente "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6".

Nel caso in cui le pareti costituenti l'involucro perimetrale del fabbricato dovessero avere spessori maggiori di 30 cm dovuti alla coibentazione del fabbricato nel rispetto delle norme vigenti in materia di riduzione dei consumi energetici, è consentito l'ampliamento della sagoma limite prevista per la realizzazione dell'immobile.

L'area oggetto del presente progetto è identificata all'interno del Comparto 4 del Piano Regolatore Generale del Comune di Nardò per il quale è attualmente vigente un Piano Particolareggiato il quale è suddiviso in Aree di Intervento Unitario. In particolare l'area interessata dall'intervento progettuale fa parte dell'Area di Intervento Unitario denominata A.I.U. A2, all'interno della quale sono stati eseguiti gli interventi edilizi di tipo T1 e T2 precedentemente citati. Gli immobili relativi ai suddetti interventi edilizi già realizzati sono posizionati ad una distanza minima tra le pareti finestrate pari a 12,90 m, inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto. Pertanto, considerato che l'Area di Intervento Unitario A2 annovera al suo interno un gruppo di edifici facenti parte del Piano Particolareggiato realizzati con distanza tra pareti finestrate inferiore all'altezza dell'edificio più alto, secondo l'art.9 del D.M. 1444/68 il fabbricato di natura commerciale previsto dal presente progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato potrà essere ubicato con una distanza tra le pareti finestrate inferiore all'altezza dell'edificio limitrofo più alto, come indicato nell'elaborato Tavola 15, e comunque a distanza tra pareti finestrate non inferiore a 10,00 m.

Ai sensi dell'art.2 del R.R. 11/2018 ogni struttura di vendita di tipo M2, relativamente alla tipologia di attività di vendita prevista, dovrà rispettare i seguenti standard relativi a parcheggi di tipo pertinenziale intesi come valori minimi:

- Alimentare e misto: 1,00 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita;
- Beni persona: 0,80 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita;
- Altri beni e beni di basso impatto: 0,50 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita.

Oltre agli standard relativi ai parcheggi pertinenziali, secondo l'art.5 del D.M. 1444/68 relativamente al nuovo insediamento di carattere commerciale per ogni 100,00 mq di superficie lorda dell'immobile dovrà corrispondere una quantità minima di 80,00 mq di aree da cedere, di cui almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio.

Le aree di accesso all'area pertinenziale individuate sugli elaborati progettuali potranno essere ubicate in altre posizioni e lungo qualsiasi strada delimitante l'area interessata dall'intervento a condizione che siano rispettati i valori minimi di standard sopra indicati.

Nel caso in cui l'area privata interessata dal fabbricato realizzabile e dalla relativa area esterna di pertinenza dovesse potrà essere recintata, la stessa potrà avvenire mediante la realizzazione di un'ideale muratura di

avente altezza massima pari a 1,00 m eventualmente sormontata da ringhiera fino al raggiungimento dell'altezza massima totale pari a 2,00 o in alternativa mediante l'installazione di una ringhiera metallica di altezza massima pari a 2,00 m.

In ogni caso, il controllo degli accessi potrà essere effettuato mediante l'installazione di appositi sistemi di controllo di sicurezza, quali cancelli, portoni, sbarre automatiche, ecc..

4. Modalità di attuazione del piano

La presente "Variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" si attua mediante intervento edilizio relativo esclusivamente alla quota parte dell'Area di Intervento Unitario A.I.U. A2 interessata dalla Tipologia edilizia T6 che si intende variare con la presente variante.

Il "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" sarà sottoposto all'esame di valutazione da parte degli uffici di competenza e successivamente sarà oggetto di valutazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'approvazione del presente "Progetto di variante tipologica al Piano Particolareggiato delle aree interessate dalle nuove attrezzature di livello urbano – Area di intervento unitario A.I.U. A2 Tipologia edilizia T6" rende il presente piano edilizio immediatamente esecutivo; pertanto (a seguito della suddetta approvazione) i soggetti interessati potranno presentare apposita istanza per il rilascio del titolo edilizio necessario per la realizzazione della struttura di vendita, stipulando, inoltre, la convenzione con l'Ente Locale stabilendo:

- a) Modalità della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la loro manutenzione e la cessione al Comune;
- b) Contributo da versare al Comune di Nardò relativo alle opere di urbanizzazione secondaria;
- c) Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e della loro cessione al Comune di Nardò;
- d) Modalità di cessione e dei trasferimenti dei lotti al Comune di Nardò;
- e) Inadempienze, garanzie, clausole compromissorie e termini di validità della convenzione.

L'istanza atta ad ottenere il titolo edilizio per la realizzazione della struttura di vendita dovrà essere corredata di un progetto a firma di uno o più tecnici abilitati.

Nardò, Novembre 2022

Il Tecnico
Ing. Andrea FILIERI



ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI LECCE
Dott. Ing.
Andrea
FILIERI
NT 2055
Sezione: A
Settore: A
Civile Ambientale
*