

NORME TECNICA DI ATTUAZIONE del COMPARTO 65 – S.Isidoro

Art.1 – Elaborati del Piano

Il Piano di Lottizzazione “Comparto 65” (S.Isidoro) è costituito dai seguenti elaborati:

ALL.	TITOLO
A	RELAZIONE TECNICA
B	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
C	RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
D	SCHEMA DI CONVENZIONE
E	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
F	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LE PREVISIONI DEL P.U.T.T.-PAESAGGIO
G	RENDERING DELL'INTERVENTO

TAV.	TITOLO	SCALA
1	Inquadramento cartografico-territoriale	varie
2	Individuazione del comparto su base catastale	1:2.000
3	Inquadramento urbanistico con stralci del P.R.G.	varie
4	Calcolo delle superfici, dei volumi e degli standards urbanistici	1:2.000
5	Rilievo celerimetrico e profilo dello stato di fatto	1:1.000
6	Zonizzazione del P.d.L.	1:1.000
7	Lottizzazione inserita su piano quotato esistente e di progetto	1:1.000
8	Planimetria della lottizzazione alla scala del P.R.G.	1:2.000
9	Superfici a standards urbanistici	1:1.000
10	Viabilità e parcheggi pubblici	1:1.000
11	Superfici fondiari	1:1.000
12	Planovolumetrico con superfici e volumi edilizi	1:1.000
13	Verifica delle distanze da strade, confini e costruzioni	1:1.000
14	Inserimento della planimetria della lottizzazione su ortofoto	1:1.000
15	Tipologie edilizie dell'area destinata a complesso tipo residence (piante, prospetti e sezioni)	1:200
16	Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (pianta piano interrato)	1:200
17	Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (pianta piano terra)	1:200
18	Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (pianta piano primo)	1:200
19	Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (prospetti e sezioni)	1:200
20	Profilo longitudinale di progetto	1:500
21	Verifica dell'intervento rispetto alle valenze ambientali tutelate dal PUTT/P della Regione Puglia	1:1.000
22	Rete fogna nera	1:1.000
23	Rete idrica	1:1.000
24	Rete di distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione	1:1.000
25	Rete telefonica	1:1.000

Art.2 – Aree definite dal Piano

Le aree comprese nel Piano di Lottizzazione sono distinte in:

-aree destinate all'edilizia privata:

- aree destinate a standards urbanistici (servizi di quartiere);
- aree destinate a servizi di interesse generale;
- aree destinate a sedi stradali.

Art.3 – Volumetrie e superfici massime edificabili

La edificazione delle aree destinate all'edilizia privata avverrà nel rispetto della volumetria massima realizzabile e della superficie massima copribile individuate per ognuna delle due macroaree destinate a superfici fondiarie e precisamente:

volumetrie massime

<i>DITTA</i>	<i>Volume previsto (mc)</i>
OASI SARPAREA S.R.L.	107.229,37
F.LLI ZUCCARO	23.639,48
Totale	130.868,85

superfici copribili

<i>DITTA</i>	<i>Sup. coperta (mq)</i>
OASI SARPAREA S.R.L.	25.894,00
F.LLI ZUCCARO	5.150,00
Totale	31.044,00

Art.4 - Destinazioni

Le destinazioni, compatibili con le previsioni del Piano Regolatore Generale, saranno le seguenti:

- 1) nella proprietà Oasi Sarparea s.r.l. deve essere assegnata una volumetria complessiva di 32.519,37 mc (superficie copribile pari a 10.000 mq) alla destinazione ricettiva, e una volumetria complessiva di 76.710 mc (superficie copribile pari a 15.894 mq) alla destinazione a complesso turistico residenziale tipo residence.
- 2) nella proprietà F.Ili Zuccaro deve essere assegnata una volumetria complessiva di 23.639,48 mc (superficie copribile pari a 5.150 mq) utilizzabile con destinazione a complesso turistico residenziale tipo residence e/o destinazione ricettiva.

In ognuno dei due lotti potranno, comunque, essere utilizzate parti di volumetria da destinare a residenze, commercio al dettaglio, piccoli ristoranti e pubblici esercizi nella misura massima del 40% della volumetria complessiva edificabile.

Art.5 – Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie possono essere modificate planimetricamente e altimetricamente per poter meglio adattarle allo stato dei luoghi (posizione reale degli alberi da preservare).

Risultano vincolanti per ogni tipologia edilizia i seguenti parametri:

Tipologie	Sup. max. copribile (mq)	Vol. max. edificabile (mc)	H max. (m)	Distanza tra edifici (m)
A-B-C-D-E	250	1.170	7,5	10
F	300	1.368,42	7,5	10
Dep.	36	250	7,5	10

Gli spazi porticati del piano terra non sono conteggiati nella volumetria dell'edificio a condizione che mantengano almeno due lati liberi e una profondità non superiore a 6,0 m.. Il rapporto tra la superficie complessiva degli spazi porticati e la superficie coperta totale, valutato per ogni progettazione unitaria non può superare il valore del 20%.

Il numero e la posizione delle cellule per ogni tipologia, riportate negli elaborati grafici, possono essere modificati per meglio adattarli allo stato dei luoghi e quindi alla posizione reale degli alberi da preservare. Rimane vincolante per ogni ditta il volume massimo edificabile e la superficie massima copribile riportati nell'art. 3.

Art.6 – Materiali costruttivi e finiture

Le superfici esterne degli edifici dovranno essere rivestite alternando, per i vari volumi, pietra locale e intonaci a grana grossa.

Le parti intonacate saranno tinteggiate con tinte del tipo a latte di calce con i colori della tradizione locale.

Le coperture degli edifici saranno pavimentate con lastre di pietra di Cursi o similari, mentre i camminamenti dei giardini e le terrazze a livello saranno preferibilmente pavimentate con pietra locale dura.

Non saranno ammessi rivestimenti e decorazioni di facciata mediante ceramica o marmi lucidi.

Gli infissi esterni saranno preferibilmente in legno oppure in alluminio elettrocolorato, mantenendo lo stesso colore per almeno ognuna delle due macroaree fondiarie.

La delimitazione delle due macroaree spettanti alle ditte lottizzanti, rispetto agli spazi che resteranno pubblici, dovrà essere realizzata mediante muri a secco, con pietra locale informe, con altezza massima di 2,0 m.

Le recinzioni tra lotti potranno essere realizzate con stessa tipologia o sostituite da rete metallica nascosta da siepe di essenze autoctone, per una altezza massima di 2,0 m..

Le macchine per il condizionamento dovranno essere posizionate sui lastrici solari degli edifici di modo da essere comprese nell'altezza dei parapetti; ne è vietata l'apposizione sui balconi o sulle facciate, stesso criterio è da adottare anche per eventuali pannelli solari o altre necessità impiantistiche.

I cancelli e i portoni di ingresso alle aree private dovranno essere realizzati con l'utilizzo di ferro e/o legno.

Art.7 - Verde

Tutte le nuove sistemazioni a verde, sia pubbliche che private, dovranno essere realizzate esclusivamente con ricorso a specie ed essenze autoctone.

Art.8 – Attuazione del Piano

Per tutte le zone indicate come superficie fondiaria nelle tavole di progetto, l'edificazione si attua attraverso il rilascio di singoli Permessi di Costruire, previa stipula della convenzione che regola le cessioni dei suoli e, comunque, i rapporti tra l'Amministrazione ed i richiedenti, in ordine all'attuazione del Piano di Lottizzazione.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'adempimento di tutto quanto in esso prescritto.

Art.9 – Norme vigenti

Le nuove costruzioni dovranno osservare, oltre che le presenti norme, anche tutte le prescrizioni di normative locali, regionali e statali vigenti in argomento, soprattutto in materia di Igiene.

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti N.T.A. del Piano si applicano le norme previste dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Nardò e dalle N.T.A. del P.R.G..