



All. f	PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTI n.10 e 11	Località : Contrada Incoronata
Rapp. :		a) <input type="checkbox"/>
Data : Luglio 2004	Norme tecniche	Aggiorn. c) <input type="checkbox"/>
Rif. Informatico : Allegato f.dwg		d) <input type="checkbox"/>
		e) <input type="checkbox"/>

Proprietà : COLOSSO Carola Anna <i>Carola Colosso</i> DELL'ATTI Filomena Maria <i>Filomena Dell'Atti</i> DE METRIO Claudio <i>Claudio De Metrio</i> DE METRIO Cosimo Giulio <i>Cosimo De Metrio</i> DE METRIO Maria Luisa <i>Maria Luisa De Metrio</i> DE METRIO Maria Teresa <i>Maria Teresa De Metrio</i>	Progettazione : GE studio ingg. Mario e Marco GABALLO <i>Mario Gaballo</i> ing. Luciano ORLANDINO <i>Luciano Orlandino</i> arch. Antonio VETRUGNO <i>Antonio Vetrugno</i>
---	--

Via Bovio,2 73048 Nardò (LE)
Tel. e fax. : 0833/562916

COMUNE DI NARDO'

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEI COMPARTI n° 10 E 11 DEL VIGENTE P.R.G.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Capitolo 1° - Disposizioni Generali

Art. 1 - Ai sensi degli articoli 25, 26, 27 e 28 della L. R. n° 56/80, le presenti norme si applicano, integrando le funzioni del Piano Regolatore approvato con D.G.R. n° 345/2001, in attuazione dei Comparti n°10 e 11 del medesimo P.R.G..

Art. 2 - Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione sono riferite alle zone a destinazione residenziale, inserite all'interno dei perimetri dei Comparti d'Intervento Unitario n° 10 e 11, come evidenziato dalla Tavola n° 1 del P.R.G. ; le aree interessate dalle Norme in questione sono quelle oggetto del presente Piano di Lottizzazione i cui proprietari degli immobili interessati hanno tutti sottoscritto la proposta.

Le aree sono delimitate nella planimetria catastale (Tavola n° 3) ed elencate secondo le Ditte proprietarie nella tabella allegata alla stessa tavola , nonché all'allegato d per la ripartizione delle aree edificabili e relativi volumi .

Lo studio del Piano di Lottizzazione in oggetto si compone dei grafici e degli elaborati elencati al paragrafo 8 della Relazione illustrativa (allegato a) .

Hanno valore vincolante per l'attuazione delle aree edificabili incluse nei suddetti Comparti 10 ed 11 ed oggetto del presente studio i seguenti elaborati :

ALLEGATI

- All. a Relazione generale
- All. b Relazione economico-finanziaria
- All. c Elenchi catastali delle proprietà ricadenti
nella lottizzazione
- All. d Tabella ripartizione utili e oneri
- All. e Schema di convenzione
- All. f Norme tecniche
- All. g Relazione di compatibilità dell'intervento al PUTT/P

ELABORATI GRAFICI

Tav. 1	Planimetrie di inquadramento urbanistico	Rapp. 1:2000 – 1:25000
Tav. 2	Planimetrie di Zonizzazione alla scala del P.R.G.	Rapp. 1:2000
Tav. 3	Individuazione dell'area di intervento su base catastale	Rapp. 1:1000
Tav. 4	Rilievo celerimetrico dello stato di fatto	Rapp. 1:500 – 1:1000
Tav. 5	Zonizzazione del P.d.L.	Rapp. 1:500
Tav. 6	Individuazione delle aree pubbliche e private ricadenti nel P.d.L.	Rapp. 1:500
Tav. 7	Superfici e Volumi degli interventi edilizi	Rapp. 1:500
Tav. 8	Fili fissi e distanze	Rapp. 1:500
Tav. 9	Profili e sezioni	Rapp. 1:500
Tav. 10	Tipi edilizi Piano interrato	Rapp. 1:200
Tav. 11	Tipi edilizi Piano terra	Rapp. 1:200
Tav. 12	Tipi edilizi Piano primo secondo e terzo	Rapp. 1:200
Tav. 13	Strade, spazi di sosta, parcheggi, verde pubblico, sezioni stradali	Rapp. 1:500 - 1:100
Tav. 14	Rete fognante bianca e nera, rete idrica	Rapp. 1:500
Tav. 15	Rete distribuzione energia elettrica, telefonica e del gas	Rapp. 1:500
Tav. 16	Rete pubblica illuminazione	Rapp. 1:500
Tav. 17	Interventi di sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato	Rapp. 1:200
Tav. 18	Planivolumetria su fotopiano	Rapp. 1:1000
Tav. 19	Inquadramento planivolumetrico alla scala del P.R.G.	Rapp. 1:2000
Tav. 20	Planivolumetria d'insieme	Rapp. 1:500

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate negli allegati ed elaborati grafici di cui all'elenco precedente e numerati dal n° 1 al n° 20.

Art. 3 - Le definizioni espresse nelle tavole allegate in scala di dettaglio costituiscono riferimento assoluto in caso di eventuale non corrispondenza con le indicazioni riportate nelle tavole in scala inferiore.

Capitolo 2° - Disposizioni specifiche di Zona omogenea, Standards Urbanistici ed Edilizi

Art. 4 - Destinazione d'uso delle aree

Con riferimento alla specifica tipizzazione di zona stabilita dal P.R.G. vigente per i Comparti d'Intervento Unitario n° 10 ed 11 e tenendo conto delle aree previste in applicazione degli standards urbanistici fissati dalle N.T.A. del medesimo P.R.G., le aree incluse nel P.d.L. sono classificate secondo la destinazione d'uso in:

- o aree residenziali corrispondenti alle superfici fondiaria della zona C.1;
- o aree per attrezzature civili d'interesse comune – F.12, di cui agli standards del D.M. n° 1444/1968;
- o aree per verde pubblico attrezzato – F.14, di cui agli standards del D.M. n° 1444/1968;
- o aree per parcheggi pubblici –F.16 di cui agli standards del D.M. n° 1444/1968;
- o aree per sedi stradali, marciapiedi;
- o aree destinate a verde di arredo stradale (F.41).

Le suddette aree sono individuate nella Tavola n° 5 – Zonizzazione del Piano di Lottizzazione, mediante retinatura differente.

Le norme precisate negli articoli che seguono sono riferite unicamente alle zone residenziali C.1 per le quali i proprietari sottoscrivono il presente P.d.L. come espresso all'art. 2.

Le aree destinate ad attrezzature, a standards ovvero servizi d'interesse comune, verde attrezzato, parcheggi pubblici e quelle destinate a sedi stradali, marciapiedi pubblici e verde di arredo saranno attivate con la esecuzione delle urbanizzazioni primarie da parte dei soggetti interessati ed eventualmente secondarie, comunque secondo gli accordi definiti - Amministrazione Comunale/privati nel pieno rispetto di quanto previsto dal Piano Regolatore Generale e degli standards urbanistici fissati dalle relative N.T.A..

Art. 5 - Aree Residenziali e per servizi connessi alle residenze

- Superfici Fondiarie della Zona C.1

Strumento di Attuazione	Concessione edilizia diretta
Destinazione d'Uso	Residenziale
Indice di Fabbr. Terr. I.F.T. del P.d.L.	mc./mq. 1,503
Indice di Fabbr. Fond. I.F.F. del P.d.L.	mc./mq. 3,50

Rapporto di Copertura del P.d.L.	Rc = 0,50 mq./mc.
Numero dei Piani Fuori Terra (max)	3 + piano terra
Altezza Max degli Edifici fuori terra	m. 14,00
Distanza Minima fra gli Edifici (fronti finestrate)	m. 10,00
Distanza Minima dai Confini Laterali	m. 2,00
Distanza Minima dai Confini Posteriori	m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati con interposte strade	m. 10,00
Aree per Parcheggi (L. n° 122/89)	mq. 1,00 ogni 10 mc. di costruz. f. t.

Prescrizioni Particolari:

- Le distanze tra edifici e dai confini così come tra fabbricati con interposte strade e gli altri standards edilizi dovranno comunque essere conformi a quanto previsto dalle Tavole del presente Piano di Lottizzazione che le stabilisce e nel rispetto delle prescrizioni della precedente tabella, conformemente a quanto espresso altresì dall'art. 5.3 del R.E.C. vigente.
- Le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno rispondere alle norme stabilite dal successivo art. 6.
- La suddivisione delle volumetrie rivenienti dalle tipologie edilizie sono state fissate nel rispetto dell'art. 8, comma 1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente in mc. 80,00 ad uso residenziale (per abitante insediabile) ed in mc. 20,00 per servizi connessi alle residenze, ovvero locali per attività commerciali, direzionali ed uffici (per abitante insediabile).

Art. 6 - Caratteristiche Costruttive degli Edifici e delle Strade Condominiali

Nelle Tavole n° 10, 11 e 12 sono state definite le tipologie edilizie per le residenze e quelle per i servizi ad esse connesse.

Hanno valore unicamente indicativo le caratteristiche architettoniche di tipo distributivo e funzionale relative alle cellule edilizie e potranno eventualmente essere modificate in sede esecutiva a condizione che non risultino aumentate le superfici coperte ed i volumi previsti nelle suddette tavole per ciascun piano dei rispettivi edifici.

Le sagome degli edifici, come definite nelle Tavole n° 10, 11 e 12, al netto degli aggetti e degli sporti sono comunque sottoposte alle norme e prescrizioni del Regolamento Edilizio; dette sagome debbono rispettare, oltre alla superficie coperta massima, la densità abitativa ed i volumi previsti per ogni lotto, nonché gli schemi di aggregazione dei vari tipi di alloggi.

La progettazione architettonica degli edifici dovrà considerare gli specifici caratteri della residenzialità esistente, con un corretto inserimento nel contesto ambientale interessato.

Gli edifici dovranno rispettare, nella composizione delle facciate, stereometria volumetrica, superfici semplici, verande scoperte o chiuse e patii (ove previsti), prevalenza di elementi

rettilinei, tinteggiatura esterna chiara oppure rivestimenti esterni che facciano preferenzialmente uso di materiali tradizionali locali.

Le coperture dovranno essere risolte a terrazzo con esclusione dei tetti spioventi.

Sono vietati anche elementi singoli che utilizzano tegole, embrici e simili (pensiline, cornici, verande).

I materiali di finitura degli edifici dovranno essere del tipo durevole; essi saranno costituiti prevalentemente da murature finite con intonaco cementizio anche frattazzato o rullato e comunque trattato con tonalità chiare con assoluta esclusione delle tinte vistose.

È ammesso l'impiego del cemento armato con finitura a faccia vista per elementi strutturali e pannellature (parapetti di balcone, velette o elementi di tamponatura); è ammesso altresì l'utilizzo di elementi in pietra calcarea a vista.

Gli infissi saranno prevalentemente in legno naturale di essenza resinosa, ovvero del tipo metallico elettrocolorati o prelaccati.

Gli edifici dovranno avere soluzioni architettoniche per tutti i fronti omogenee per quanto attiene le particolarità costruttive ed i materiali di finitura.

Le recinzioni dovranno essere eseguite sui limiti di proprietà dei lotti a "verde privato"; per la realizzazione delle suddette recinzioni saranno impiegati blocchi di tufo intonacato, come le pareti esterne dell'edificio, o calcestruzzo a facciavista, costituendo muretti che non superino l'altezza mt. 1,00 dal piano finito del marciapiede (vedi Sezione Stradale tipo in tavola n° 13). La recinzione potrà essere completata da ringhiera in ferro zincato, tipo "orsogrill" a struttura in ferro per una altezza complessiva non superiore a mt. 2,20. Per tali recinzioni, comunque, le caratteristiche e le modalità costruttive dovranno risultare omogenee lungo tutti i fronti di un stesso isolato. Non sono consentiti muri chiusi e o tutt'altezza .

Le sistemazioni dovranno avere carattere unitario ed omogeneo, restando la realizzazione a cura e spese dei proprietari interessati.

Le aree destinate a verde privato dovranno essere sistemate e mantenute a verde a cura dei proprietari, con impianto di alberature prevalentemente di essenze locali , cespugli e prato.

È fatto divieto assoluto di realizzare qualsiasi costruzione accessoria fuori terra, anche di tipo precario.

I percorsi pedonali e non interni ai lotti e le aree a parcheggio condominiale esterne dovranno essere pavimentate e dotate d'impianto di illuminazione, da realizzarsi a cura dei rispettivi proprietari.

Livelli seminterrati ed interrati

I progetti esecutivi, nel rispetto delle tipologie previste nelle Tavole n° 10, 11 e 12 potranno

realizzare:

- a) i locali seminterrati pertinenti alle tipologie residenziali a schiera costituiti da due piani fuori terra che insistono sui lotti L1, L2, L3 e L4, nonché alle tipologie edilizie costituite da 4 piani fuori terra che insistono sui medesimi lotti L1 e L2; detti livelli saranno accessibili da rampe carrabili comuni e suddivisi in garages e cantine in proprietà esclusiva, funzionalmente e distributivamente organizzati attraverso spazi di manovra o altro, questi ultimi sempre comuni alle unità immobiliari soprastanti;
- b) i locali interrati pertinenti alle tipologie edilizie residenziali e per servizi ad esse connessi, costituiti da 4 piani fuori terra che insistono sul lotto L5; detto livello interrato sarà accessibile da rampe carrabili comuni e suddiviso in garages e/o cantine in proprietà esclusiva, funzionalmente e distributivamente organizzati attraverso spazi di manovra o altro, questi ultimi sempre comuni alle unità immobiliari soprastanti.

I locali comunque ubicati a livello seminterrato ed interrato e di fatto destinati a garages e cantine con relativi spazi comuni, dovranno essere ubicati e dimensionati in conformità alle norme di prevenzione antincendio.

La quota di calpestio del piano terra non potrà essere modificata dalla realizzazione del piano seminterrato e del piano interrato per i rispettivi lotti e relative tipologie edilizie ad essi appartenenti; detta quota dovrà essere ricorrente per tutti gli edifici prospicienti il medesimo fronte strada ed appartenenti allo stesso lotto di intervento e comunque mantenuta sempre costante per tutte le tipologie edilizie ricorrenti che insistono anche su lotti diversi.

Strade Condominiali

Le strade condominiali avranno larghezza unica e costante fissata in mt. 10,00 di cui mt. 2,50 destinati a due marciapiedi da mt. 1,25 ciascuno per fronte edificato; la sede viaria, avrà, pertanto, larghezza netta di mt. 7,50.

Detta sede viaria sarà realizzata secondo i seguenti magisteri:

asportazione del terreno vegetale per una altezza non inferiore a cm. 30;

realizzazione del rilevato stradale con materiale arido di cava rullato sino al raggiungimento della opportuna densità;

fondazione stradale eseguita con tout-venant di cava dello spessore non inferiore a cm. 15,00;

ossatura stradale realizzata con bynder bituminoso opportunamente compattato dello spessore minimo di cm. 6,00;

manto di usura dello spessore di cm. 3,00 realizzato con tappetino bituminoso;

cordolo dei marciapiedi in pietra calcarea retto o curvo delle dimensioni di cm. 15,00 x

cm. 25,00;

pavimentazione dei marciapiedi in masselli autobloccanti.

Capitolo 3° - Attuazione delle Zone Residenziali C.1

Art. 7- Modalità di attuazione delle aree fabbricabili ricadenti nel Piano di Lottizzazione

L'attuazione delle previsioni insediative e di urbanizzazione delle strade di esclusiva proprietà condominiale, contenute negli elaborati del presente Piano di Lottizzazione, dovrà avvenire secondo il criterio della ripartizione percentuale degli utili e degli oneri tra i proprietari delle aree ivi comprese e/o gli aventi titolo interessati ed in conformità alle disposizioni dell' art. 15 della L. R. 12.02.79 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché per quanto anche espresso dall'art. 14 della L.R. n° 20/2001.

Con riferimento ai singoli lotti di area fondiaria C1 previsti nel presente Piano di Lottizzazione e costituiti ciascuno da uno stesso indice di fabbricabilità fondiaria, la ripartizione degli utili dovrà essere determinata con la utilizzazione delle apposite schede che costituiscono l'allegato d.

In esse, infatti, avendo riportato le Ditte (proprietari) come risulta dal Catasto Terreni con le relative particelle identificative delle superfici catastali e l'area effettiva inclusa nel perimetro del Comparto del Piano di Lottizzazione, viene individuata la quota di partecipazione da parte di ciascuna proprietà, determinandola in termini di "volumetria spettante".

Le schede di ripartizione degli utili e degli oneri contenute nell'allegato d riportano:

- 1) Le Ditte (proprietari) come risulta dal Catasto Terreni;
- 2) La relativa aliquota di superficie di proprietà inserita all'interno del P.d.L.;
- 3) I volumi che, in base alle previsioni attuative, possono effettivamente realizzarsi in relazione alle predette aliquote di superficie secondo la Ditta Catastale proprietaria;

Gli oneri ed i costi insediativi connessi all'attuazione delle zone residenziali , in particolare tutte le opere di urbanizzazione ricadenti all'interno dei lotti e delle superfici condominiali, quali strade, opere a rete (sottoservizi), sistemazioni esterne, verde e quant'altro, dovranno essere eseguite a cura e spese dei proprietari.

Art. 8 - Oneri a carico dei proprietari lottizzanti

Gli oneri a carico dei proprietari lottizzanti sono costituiti da:

0.1 - Cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e costo derivante dalla realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione come di seguito elencato ed in rapporto alle aree cedute:

Rete stradale interna ed esterna relativa al P.d.L., rete fognante bianca e nera, rete idrica, rete di alimentazione elettrica privata e della pubblica illuminazione, rete telefonica,

rete di alimentazione urbana del gas (metano), sistemazione delle aree destinate a verde pubblico attrezzato, secondo le indicazioni progettuali ed il dimensionamento riportato nelle Tavole n° 13, 14, 15, 16 e 17;

0.2 - La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;

0.3 - Cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

0.4 - Il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle parametriche del Comune all'atto della richiesta della Concessione Edilizia ed il costo di costruzione così come previsto per legge, salvo diverso accordo con il Comune per la realizzazione di tutte o parte di esse a scomputo degli oneri dovuti.

Detti importi saranno versati secondo le modalità, i tempi e le garanzie deliberate dal Comune di Nardò in attuazione della legge n° 10/1977 e delle successive leggi attuative regionali.

0.5 - Tutti gli oneri relativi alle progettazioni del P.d.L. e a quelle occorrenti per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e sistemazione delle aree condominiali, comprese le relative urbanizzazioni così come gli oneri relativi agli allacciamenti delle costruzioni alle reti pubbliche, idriche, fognante elettrica, telefonica e quant'altro, predisposto dal Comune o dagli Enti interessati.

I proprietari dovranno provvedere a propria cura e spesa alla distribuzione delle reti occorrenti all'interno delle aree condominiali, nonché dei singoli lotti, mediante accordi con gli enti gestori dei servizi pubblici e secondo le direttive tecniche degli stessi, sentito il parere dell' Ufficio Tecnico Comunale, e successivamente alla cessione senza corrispettivo al Comune o agli altri enti interessati delle opere, impianti e manufatti e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, e manufatti già specificati fino al termine di un anno a decorrere dal collaudo definitivo.

L'Amministrazione Comunale controllerà l'avvenuta esecuzione di dette opere che dovrà avvenire conformemente alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché, a perfetta regola d'arte, restando comunque espressamente sempre riservata, ai proprietari interessati, la realizzazione diretta di tali opere.

Le spese sostenute per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere esistenti e degli impianti realizzati all'interno delle aree condominiali, e per la quota in comune tra i proprietari, saranno ripartite secondo le modalità da definire con apposite tabelle e specifico atto tra le parti condominiali (regolamento).