

COMUNE DI FASANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA "DIREZIONALE A"
VIA ZOOSAFARI - FASANO CENTRO -

PROPRIETA':

LEGROTTAGLIE - CONVERTINI - SIBILIO - DE STASI -
Soc. ALENIC Srl.

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CONVERTINI ANTONIO
S.C. *CONVERTINI ANTONIO*
Tel. 24622661193 - Cell. 0321/182411
Tel. (080) 742640 - Cell. 0321/182411
P.IVA: 01245930720
C.F. CNV NTN 61B03 EG45X

De Stasi LegroTTAGLIE

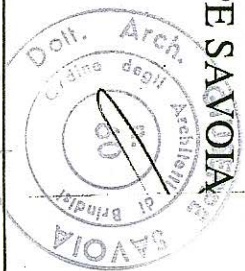
GA
ALENIC Srl
L'Amministratore Unico

More le stor
More Brindisi

PROGETTISTI

Arch. GIOVANNI MUSA
Ing. NICOLA PUTIGNANO
Arch. GIUSEPPE SAVOIA

DATA SETTEMBRE 2010



PROGETTO LOTTIZZAZIONE
"ZONA TERZIARIO DIREZIONALE DI TIPO A"-
in FASANO, angolo tra via Gramsci via Zoosafari.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PARTE GENERALE

Art.1

Le presenti norme sono valide per la zona "Direzionale A" come delimitata nel PRG. vigente, approvato con D.G.R. n.1000/2001, e delibera di presa d'atto del C.C. n.39 del 26.03.2004.

Art.2

L'esecuzione del Piano di Lottizzazione avverrà, previa stipula di apposita convenzione regolante i rapporti tra i privati e la pubblica Amministrazione Comunale, mediante l'attuazione di progetti unitari che impegnino l'area dei lotti come individuati nella tav. 2, presentati da soggetti titolati per i lotti destinati ad edilizia residenziale.

Art.3

Per l'attuazione dei progetti unitari dovrà essere presentata, dai soggetti di cui all'art.2, la domanda di concessione redatta in bollo, indirizzata al Sindaco a mezzo di apposita cartella edilizia e dovrà contenere:

A) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

B) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) ed iscritto al rispettivo Albo professionale;

C) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale, e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

D) nome, cognome, indirizzo numero di codice fiscale e firma del costruttore ed a norma di legge, specie per

quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.)

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- l'impegno di accettare e di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza di ufficio della concessione;
- la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Sono "aventi titoli legittimati" alla richiesta di concessione:

- superficiario al di sopra del suolo;
- proprietario del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie del progetto costituito dai seguenti elaborati:

E) Stralcio del Piano attuativo.

F) Planimetria della zona, estesa fin alle strade di Piano Regolatore, dalla quale risulti l'ubicazione del lotto oggetto della richiesta di concessione.

G) Stralcio del piano attuativo di zona con individuazione dell'area interessata dall'intervento;

H) Planimetria del lotto.

I) Piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali.

L) Almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in corrispondenza della scala e l'altra secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che

contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione congrua a monte e a valle e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione.

M) Tutti i prospetti interni ed esterni con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali ed alle più basse sistemazioni esterne, e contenenti anche gli elementi caratteristici di riferimento dei fabbricati adiacenti.

N) Documentazione/dichiarazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

O) Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico d'attuazione.

P) Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride. La relazione dovrà contenere documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Q) Grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/100, in corrispondenza di punti caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;

R) Relazione - prospetto dimostrativa del calcolo delle superfici residenziali, di quelle non residenziali, del costo presunto di costruzione e del volume totale di progetto ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

S) Modello ISTAT opportunamente compilato.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza dei singoli piani e quelli totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Alla domanda di concessione dovrà essere allegato il parere del Servizio Sanitario Locale (AUSL BR/1) espresso sugli elaborati grafici identici a quelli presentati ed a tal fine è sufficiente che il Progettista dichiarare sotto la propria responsabilità: che il parere sanitario è stato espresso su grafici identici a quelli allegati alla domanda di concessione edilizia.

In alternativa, ai sensi del c.1°, art.20 del D.P.R. 380/2001 è possibile presentare autocertificazione di conformità.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Le tavole grafiche dovranno essere presentate in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI ed indicanti chiaramente l'ubicazione, il proprietario, il progettista ed il tipo di intervento e la destinazione d'uso.

Le tavole di progetto dovranno essere firmate dal proprietario e dal Progettista che deve apporvi il proprio timbro con il numero di iscrizione all'Albo professionale.

Art.4

L'approvazione dei progetti presentati nelle forme e nei modi di cui agli artt. precedenti seguirà il disposto dell'art.20 del D.P.R. 380/2001 e segg. modificazioni ed integrazioni.

Art.5

Nel rispetto dell'art.1 della legge 21 dicembre 2001, n.443 il presente P.d.L. contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da poter sostituire la concessione edilizia con denuncia inizio attività completa degli elaborati di cui all'art.3, ai sensi dell'art.23 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni.

Art.6

Per le alberature di ulivo esistenti saranno applicate le norme previste dalla Legge Regionale n. 14 del 04.06.2007; gli ulivi incompatibili con gli edifici e le opere urbanistiche a farsi, di cui alla presente lottizzazione, dovranno essere espiantati e reimpiantate nelle aree a verdi da cedere all'amministrazione comunale e/o in aree adiacenti (es.: fasce di rispetto stradale).

PARTE SPECIALE

Art. 7 - Zona mista Residenziale e Direzionale.

L'area interessata dalla presente lottizzazione attiene ad un'intera maglia di Zona "Direzionale A" in cui sono previsti n. 5 lotti di nuova edificazione.

Il lotto 5 stante la stessa proprietà è formato da due edifici accorpati.

La tipologia unica è quella del palazzo su più piani con locali a piano terra.

N. lotto	1	2	3	4	5
Superficie Fondiaria minima per lotto	960 Mq.	960 Mq.	960 Mq.	960 Mq.	1.920 Mq.
Indice F.F. max Mc./Mq.	6,525 mc/mq.	6,525 mc/mq.	6,525 mc/mq.	6,525 mc/mq.	6,525 mc/mq.
Volume max realizzabile per lotto di cui: Terziario e Residenziale salvo applicazione deroga tra lotti	6.264 Mc	6.264 Mc	6.264 Mc	6.264 Mc	12.528 Mc
Altezza max. Mt.	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50
Numero piani fuori terra NP.	P.T.+3	P.T.+3	P.T.+3	P.T.+3	P.T.+3
Superficie Coperta max. Mq.	480 mq.	480 mq.	480 mq.	480 mq.	960 mq.
Rapporto di copertura max. Mq/Mq.	50% di S.f.	50% di S.f.	50% di S.f.	50% di S.f.	50% di S.f.

NOTE IN DEROGA:

1. nel lotto 5 stante la stessa proprietà sono stati accorpati nella stessa superficie fondiaria due palazzi, sommando i dati relativi a tutte e due;
2. il permesso a costruire dei palazzi per il lotto 5, anche se accorpati in lotto unico, potrà essere richiesta in tempi separati;
3. tra i vari lotti sono possibili, per ragioni di esigenze progettuali, spostamenti della volumetria con diversa destinazione d'uso, tra terziario e residenze, fermo restando la volumetria totale ed il

rispetto delle norme urbanistiche e edilizie del piano di zona.

Gli indici e parametri di P.d.L. (altezza max, rapporto di copertura, numero piani) risultano essere uguali o inferiori a quelli di cui alle NTA. del PRG.

Il P.d.L. in oggetto indica alla tav.3 l'ingombro massimo dei fabbricati entro cui sarà iscritto il volume.

Fatto salvo quanto riportato dai grafici di P.d.L., al fine di stabilire le distanze tra pareti finestrate (anche nel caso di una sola parete finestrata) si stabilisce in mt 14,50 la distanza tra i corpi di fabbrica. Le distanze dei fabbricati dalle strade dovranno rispettare le quote riportate sulle tavole di P.d.L.

Le predette distanze dai confini vanno misurate a partire dai corpi di fabbrica costituenti volumetria; gli aggetti, i balconi e le verande non costituenti volumetria dovranno rispettare le distanze minime di cui al Codice Civile.

Per ogni lotto-edificio dovrà essere assicurata la superficie minima a parcheggio nella misura stabilita dalle N.T.d'A della V.G. al PRG, pari a 1 mq ogni 5 mc di costruzione, ovvero pari al doppio di quanto stabilito dall'art. 41-sexies della L.17 agosto 1942, n.1150.

Le parti condominiali (viabilità di servizio ai lotti e marciapiedi) previsti dalla lottizzazione devono essere sistemate, gestite e mantenute dal condominio proprietario.

Le recinzioni possibili sono solo ed esclusivamente quelle indicate nelle planimetrie di piano e saranno costituite da muraure dell'altezza massima di mt.1.00 con sovrastante ringhiera per un'altezza massima totale di Mt. 2,20.

Per tutto quanto non previsto e specificato si rimanda al R.E. di cui al PRG Vigente ed alle norme in materia edilizia nazionali e regionali.

Art.8- ZONA A VERDE PUBBLICO.

Delta zona è destinata a giardino attrezzato per l'utilizzo pubblico con esclusione di ogni e qualsiasi altra destinazione.

In essa è vietato realizzare qualsiasi tipo di costruzione; sono ammesse solo attrezzature destinate ai giuochi per bambini, quali scivoli, altalene e simili con eventuali modeste attrezzature sportive inerenti la vita del quartiere e di parco giuoco attrezzato.

Tale area dovrà essere sistemata nel rispetto della L.13/'89 sulla eliminazione di barriere architettoniche e nel rispetto del relativo regolamento d'attuazione.

Art.9- ZONE A PARCHEGGI PUBBLICI.

Dette zone sono destinate esclusivamente a parcheggi pubblici, giusti standards di cui al D.M. 1444/'68 ed in tali aree è assolutamente vietata qualsiasi altra destinazione e/o opera.

Art. 10 - ZONE A PARCHEGGI PRIVATI

I parcheggi privati, in aggiunta a quelli previsti dagli standards nel rapporto di 1 Mg. ogni 5 Mc. (art. 63 NTA), saranno ubicati all'interno dei lotti fondiari anche al piano interrato. Se non soddisfatto il rapporto richiesto, dette aree potranno essere, per la parte non reperibile all'interno del lotto fondiario, reperite anche su aree esterne a quelle di intervento ad esse assimilabili, comunque contenute entro un raggio di percorrenza non superiore a Mt. 200. Le aree così destinate saranno vincolate a tale destinazione da trascrivere nei registri immobiliari (vedi art. 12 NTA)

Art.11- FASCIE DI RISPETTO STRADALE.

Trattasi della fascia di rispetto stradale lungo la via dello Zoosafari, prevista nel PRG, che appartengono ad alcuni dei proprietari presenti all'interno del comparto. Fermo restando il vincolo di fascia di rispetto stradale, così come definito dall'art. 41 dell'NTA. del PRG., è possibile sistemare tali aree in modo da destinarle ad allargamento del verde e dei parcheggi. La sistemazione potrà prevedere zone a verde piantumate, alcune parti con pavimentazione, rampe, marciapiedi, collegamenti carrabili con la viabilità pubblica, e parcheggi privati nel

rispetto anche dell'art.4 lett. B delle N.T.A. del PRG, in quanto esse sono assimilabili a superficie fondiaria.

In dette aree potranno trovare posto, impiantandoli, tutti quegli alberi di ulivo che la superficie potrà oggettivamente ospitare, che non sarà possibile salvare nella loro attuale locazione.

Redatto in data: settembre 2010

I progettisti