



REGIONE PUGLIA



COMUNE DI FASANO
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Sportello unico per l'Edilizia

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Antonello Carrieri

PROPONENTE:
Costruzioni Viedo S.r.L.
Via Flaminia Vecchia, 489
00191 Roma

PROGETTISTA:
Ing. Giuseppe Martini
L.go Michel Unia, 4
00181 Roma
ing.giuseppemartini@gmail.com

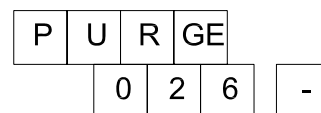


7212

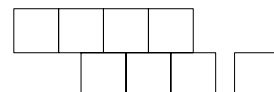
PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA IN VARIANTE
AL PRG GENERALE DEL COMUNE DI FASANO
ai sensi del art. 6 della L.R.21 / 2008 e s.m.i.

Norme Tecniche d'attuazione

ELABORATO



SOSTITUISCE ELABORATO



DICEMBRE 2011

Nome File:PU_R_GE_026

SCALA -

REV.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.
0	DIC. 2011	Prima stesura		

(IL PROGETTISTA)	(COMMITTENTE)		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Contenuti del piano

Le presenti norme, unitamente a tutti gli elaborati grafici e documentali a cui fanno esplicito riferimento, disciplinano l'assetto urbanistico del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) all'interno del Comune di Fasano denominato "Programma Integrato di Rigenerazione Urbana ai sensi della L. R. 21/2008 e s. m. i." e le relative modalità di progettazione e attuazione di tutti gli elementi che lo compongono.

Art. 2 Rinvio a norme generali

Per quanto non specificato nelle presenti norme Tecniche, valgono le norme di attuazione del P.R.G. approvato e successive varianti, di cui le presenti norme costituiscono un'ulteriore specificazione, nonché le norme, le leggi e i regolamenti vigenti.

Art. 3 Definizioni contenute nelle norme

Nelle presenti norme sono contenute le seguenti definizioni relative a parametri, grandezze ed indici urbanistici, così di seguito specificate:

Superficie territoriale ST: rappresenta un'area espressa in metri quadri, di zona nell'ambito della quale il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo.

Superficie utile lorda SUL: la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, scale cavedi, ecc.). Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, i balconi, i volumi tecnici, le cantine e le autorimesse interrato che non emergono dal piano terreno più di 70 cm misurati dall'intradosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

Superficie fondiaria SF: rappresenta un'area, espressa in metri quadri, a destinazione omogenea di zona nell'ambito della quale il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto e corrisponde alla superficie del lotto o

dei lotti edificabili al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Superficie coperta SC: espressa in metri quadri, è la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi aperti a sbalzo e degli aggetti normali quali pensiline, cornicioni, gronde ed elementi decorativi.

Altezza del fabbricato: espressa in metri lineari è definita dalla distanza misurata in verticale tra il punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o del terreno adiacente stesso definitivamente sistemato, e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitativi.

Volume costruito VC: espresso in metri cubi comprende tutti gli spazi edificati emergenti fuori terra, calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali verticali a partire dal piano di spiccato sino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, nonché le parti di volume interrato destinate a residenze o ad uffici o magazzini o ad attività produttive, esclusi i sottonegozi che non abbiano autonomia funzionale.

Dal computo dei volumi sono esclusi:

- i coronamenti dell' edificio ed i volumi tecnici
- le autorimesse e le aree di parcheggio, le cantine ed i locali adibiti a centrali tecnologiche o a servizi tecnici, per la parte di volume interrato
- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale e gli spazi a piano terra aperti e vincolati al giardino condominiale
- gli aggetti aperti quali terrazze e balconi
- i locali deposito ed i magazzini interrati di edifici a destinazione commerciale ed industriale privi di autonomia funzionale.

Distanza dai confini DC: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Tale distanza non deve essere inferiore ad $1/2$ dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a mt. 5, salvo le diverse distanze consentite nelle norme specifiche di zona.

Distanza degli edifici dalle strade DS: distanza minima della proiezione al suolo del fabbricato dal ciglio stradale, inteso come linea di limite della sede

o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

In particolare nel caso di strade di larghezza fra mt. 7 e mt. 15 il distacco minimo è pari a mt. 7,50.

Sagoma di massimo ingombro: rappresenta l'area entro la quale deve essere contenuto l'edificio; possono aggettare dalla sagoma tutti gli elementi che non costituiscono cubatura (balconi, pensiline, portici, tetti, ecc).

Art. 4 Zonizzazione su base catastale

L'elaborato PU_PL_GE_015 – “Zonizzazione generale su base catastale” riporta il perimetro dell'area di intervento del presente piano e distingue le aree con destinazione pubblica e quelle con destinazione privata.

Le aree con destinazione pubblica comprendono tutti gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero:

- la rete viaria locale di accesso e distribuzione interna al nuovo insediamento, le opere di allaccio alla viabilità urbana, i percorsi pedonali nonché i parcheggi pubblici;
- il verde pubblico ed i servizi pubblici di livello locale;

Le aree con destinazione privata comprendono tutti i comparti fondiari destinati all'edificazione, meglio individuati con la sigla Rn (Comparti residenziali) e ZRn (Comparti misti residenziali e non residenziali).

I comparti costituiscono le unità minime di intervento al fine del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 5 Aree con destinazione pubblica

5_1 Rete viaria e percorsi pedonali

Negli elaborati PU_PL_GE_015, PU_PL_GE_016, PU_PL_GE_018 sono rappresentate le superfici destinate alla mobilità veicolare e pedonale.

Il disegno planimetrico delle sedi carrabili, delle aree di sosta lungo la strada e dei marciapiedi della rete viaria locale sono state definite in forma indicativa, attraverso le sezioni trasversali e le principali quote altimetriche.

Fermi restando l'ingombro complessivo ed i criteri di giacitura e pendenza, il progetto esecutivo da redigersi sulla base di tali indicazioni, potrà apportare le opportune modifiche, anche secondo le indicazioni e le prescrizioni degli uffici competenti e studiare in dettaglio eventuali rimodellamenti del terreno e degli spazi di arredo stradale, la sistemazione di aree particolari quali gli ingressi al quartiere, le rotatorie, e le aree per la localizzazione di cassonetti per la raccolta dei rifiuti.

Lungo l'asse viario di distribuzione del nuovo insediamento è opportuno prevedere in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, che la pavimentazione sia realizzata ad una quota leggermente rialzata rispetto a quella della sede carrabile, come misura di moderazione della velocità e come segnale di priorità del pedone.

La rete dei percorsi pedonali pubblici ed il verde pubblico dovranno essere oggetto di progettazione unitaria garantendo la coerenza e la continuità nel disegno delle pavimentazioni, nella scelta dei materiali, degli elementi di arredo urbano come panchine, cestini per i rifiuti, illuminazione ecc., il cui disegno e consistenza sarà definito in sede di progetto esecutivo.

L'impianto di illuminazione, in particolare, dovrà garantire l'illuminazione di tutte le parti destinate ai percorsi ed agli spazi pedonali, ed alle aree di verde pubblico presenti tra le superfici fondiarie residenziali, al fine di garantire il più elevato livello di sicurezza sociale.

Le eventuali piste ciclabili avranno una sede propria di m. 2,50 di larghezza e sarà segnalata e differenziata con colori e materiali diversi da quelli dei percorsi pedonali.

5_2 Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati secondo le previsioni contenute negli elaborati PU_PL_GE_015 e PU_PL_GE_016 che ne riportano la posizione e la superficie complessiva.

Oltre alla quota relativa al soddisfacimento degli standards per gli insediamenti residenziali, ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PRG, sono stati previsti parcheggi pubblici per attività commerciali nella misura di 40 mq/100 mq di SUL.

In esso sono vincolanti le superfici, la posizione, la forma e la sezione carrabile e dei marciapiedi, a meno delle eventuali modifiche migliorative da apportare in sede di progetto esecutivo.

I parcheggi sono stati dimensionati sulla base delle prescrizioni contenute nel DM del 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

5_3 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

Il verde ed i servizi pubblici dovranno essere realizzati secondo le previsioni contenute negli elaborati PU_PL_GE_015 e PU_PL_GE_016, che ne riportano la posizione e la superficie complessiva.

La zonizzazione tiene in considerazione la presenza di una viabilità prevista dal PRG all'interno dell'area di intervento. In una prima fase l'area di sedime della sede stradale è attribuita al verde pubblico (senza peraltro concorrere al raggiungimento degli standards minimi di legge), successivamente si potrà procedere alla trasformazione senza alcuna interferenza con gli edifici e le relative aree fondiarie adiacenti.

Oltre alla quota relativa al soddisfacimento degli standards per gli insediamenti residenziali, ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PRG, sono stati previsti spazi di verde pubblico per le aree commerciali nella misura di 40 mq/100 mq di SUL.

La progettazione delle strutture edilizie previste nelle aree per istruzione e servizi civici, dovrà rispettare le norme ed i parametri previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e della normativa nazionale e regionale di settore.

La progettazione degli spazi verdi dovrà essere coordinata con quella dei percorsi pedonali pubblici e privati di cui al precedente art. 5_1.

Art. 6 Aree con destinazione privata

6_1 Comparti fondiari residenziali

Sono le aree fondiarie, contrassegnate ciascuna dagli indici da R1 a R4, che individuano l'esatta consistenza planimetrica delle aree di attuazione privata destinate alle funzioni abitative e alle funzioni complementari (impianti tecnici, locali condominiali, giardini, percorsi pedonali, parcheggi pertinenziali, giardini individuali in comunicazione con gli alloggi al piano terra).

L'elaborato PU_PL_GE_015 definisce per ciascun comparto la superficie fondiaria, la superficie massima di SUL realizzabile, la volumetria massima ed i parcheggi pertinenziali (1mq/10 mc ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PRG).

I distacchi della sagoma di massimo ingombro dell'edificio dai confini di ogni singolo comparto fondiario risultano maggiori o uguali alla metà dell'altezza del fabbricato, secondo quanto previsto all'art. 6 delle NTA del PRG.

Le altezze dei singoli piani residenziali non potranno essere di altezza minore a m. 2,70, ad eccezione delle unità abitative poste a piano terra che dovranno avere altezza minima pari a m. 3,00.

6_2 Comparti fondiari misti

E' l'area fondiaria contrassegnata dall'indice ZR1, che individua l'esatta consistenza planimetrica dell'area di attuazione privata da destinare alle funzioni abitative e alle funzioni complementari (impianti tecnici, locali condominiali, giardini, percorsi pedonali, parcheggi pertinenziali residenziali e non residenziali) ed, inoltre, alle funzioni non residenziali commerciali.

L'elaborato PU_PL_GE_015 definisce per il comparto la superficie fondiaria, la superficie massima di SUL realizzabile residenziale e non residenziale, la volumetria massima ed i parcheggi pertinenziali (1mq/10 mc per la parte residenziale e 40mq/100mq di SUL per la parte non residenziale ai sensi dell'art. 12 NTA del PRG).

I distacchi della sagoma di massimo ingombro dell'edificio dai confini del comparto fondiario risultano maggiori o uguali alla metà dell'altezza del

fabbricato (secondo quanto previsto all'art. 6 delle NTA del PRG), ad eccezione del fronte lungo Via Roma dove esso è ridotto a m. 5, al fine di salvaguardare il carattere commerciale del basamento prospiciente la strada.

Le altezze dei singoli piani residenziali non potranno essere di altezza minore a m. 2,70, ad eccezione dei locali commerciali posti a piano terra che dovranno avere altezza minima pari a m. 3,50.

Art. 7 Valore normativo del piano

7_1 Regole prescrittive

Hanno valore prescrittivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione del piano i seguenti elementi:

- 1) il perimetro del piano, le aree per servizi pubblici e le superfici fondiarie riportate negli elaborati grafici allegati;
- 2) il tracciato viario nonché le aree destinate a parcheggi pubblici, così come individuati negli elaborati grafici allegati;
- 3) le destinazioni d'uso delle aree dei servizi e dei comparti fondiari, così come descritte negli elaborati grafici allegati;
- 4) il volume lordo edificabile residenziale e non residenziale, così come indicato nella Tabella A allegata e negli elaborati grafici;
- 5) l'altezza massima degli edifici e il numero massimo dei piani realizzabili riportato nell'elaborato PU_PL_GE_016 Planivolumetrico esecutivo;
- 6) i distacchi dalle strade e dai confini dei comparti determinati dalle sagome di massimo ingombro degli edifici, indicate nell'elaborato PU_PL_GE_016 Planivolumetrico esecutivo;
- 7) le sagome di massimo ingombro degli edifici; all'interno di tali sagome dovrà essere contenuta la SUL da edificare con la sola eccezione degli sbalzi (tetti, cornicioni, balconi, etc.) per una sporgenza libera;
- 8) l'area dei comparti fondiari libera da costruzioni potrà essere destinata a parcheggi privati, giardini privati e spazi condominiali.

7_2 Regole non prescrittive

Hanno valore non prescrittivo i seguenti elementi:

- 1) le quote delle strade e degli spazi pubblici che potranno essere modificate, per quanto necessario, in sede di progettazione esecutiva tenendo conto dell'andamento generale previsto negli elaborati grafici;
- 2) le quote di imposta dei piani terra dei singoli fabbricati, che dipendendo anch'esse dalle quote definitive delle sistemazioni esterne e delle sedi stradali, potranno subire delle variazioni in fase di progetto esecutivo, facendo salvi i criteri dell'impostazione generale e la facoltà di sopraelevare sino a 70 cm la quota di imposta del primo solaio abitabile;
- 3) le sistemazioni degli spazi pubblici relativi al verde ed ai parcheggi;
- 4) le SUL dei singoli comparti ed edifici, in quanto sarà possibile la trasposizione di esse tra comparto e comparto, ferme restando la volumetria totale massima realizzabile e le varie destinazioni d'uso dell'intervento.

DATI GENERALI

Superficie territoriale	mq	31.273,00
Volumetria ammissibile	mc	75.520,48
Capacità insediativa	ab	717,44

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

SUL residenziale di progetto	mq	22.823,43
SUL non residenziale di progetto	mq	968,21
SUL Totale	mq	23.791,64
Volume residenziale di progetto	mc	71.646,48
Volume non residenziale di progetto	mc	3.858,31
Volume totale	mc	75.504,79

CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

RESIDENZIALE	Standards di legge		Standards di progetto	
Area per istruzione 4,5 mq/ab	mq	3.228,50	mq	3.247,01
Attrezzature comuni 2 mq/ab	mq	1.434,89	mq	1.449,89
Totale servizi pubblici	mq	4.663,39	mq	4.696,90
Verde pubblico 5 mq/ab	mq	3.587,22	mq	3.711,52
Verde sportivo 4 mq/ab	mq	2.869,78	mq	2.989,78
Totale verde pubblico	mq	6.457,00	mq	6.701,30
Parcheggio pubblico 2,5 mq/ab	mq	1.793,61	mq	1.799,00
TOTALE STANDARDS RESIDENZIALE	mq	12.914,00	mq	13.197,20
Parcheggio pertinenziale residenziale	mq	7.164,66	mq	7.340,00
COMMERCIALE				
Verde pubblico 40 mq/100 mq SU	mq	387,28	mq	393,00
Parcheggio pubblico 40 mq/100 mq SU	mq	387,28	mq	388,00
TOTALE STANDARDS COMMERCIALE	mq	774,56	mq	781,00
Parcheggio pertinenziale commerciale 40 mq/100 mq SU	mq	387,28	mq	391,50

COMPARTI FONDIARI

Comparto	Superfici Fondiarie	SUL	Volume	Superfici parcheggi pertinenziali
ZR1_res	mq 3.466,00	mq 4.946,55	mc 15.334,31	mq 1.536,00
ZR1_non res	mq	mq 968,21	mc 3.858,31	mq 391,50
R1	mq 2.696,00	mq 3.980,34	mc 12.538,07	mq 1.342,00
R2	mq 2.651,00	mq 3.980,34	mc 12.538,07	mq 1.307,00
R3	mq 3.427,00	mq 5.935,86	mc 18.697,96	mq 1.881,00
R4	mq 2.506,00	mq 3.980,34	mc 12.538,07	mq 1.274,00
TOTALE	mq 14.746,00	mq 23.791,64	mc 75.504,79	mq 7.731,50