

# COMUNE DI FASANO

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
VIA GIARDINELLI

COMPARTO 14 - FASANO -

## PROPRIETA'

Cooperativa edilizia L'Aurora, Vico San Nicola, 2 Fasano

## OGGETTO

Norme Tecniche d'Attuazione

## PROGETTISTA

Arch. Giovanni MUSA

DATA ottobre 2008

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

PARTE GENERALE

**Art.1**

Le presenti norme sono valide per la zona residenziale di espansione "C2", di cui al comparto n.14 dei grafici di PRG e precisamente ubicato in località Giardinelli di Fasano..

**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 Permesso a Costruire 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:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei lavori, del Costruttore, nonché i dati di cui all'art.3, comma 8, lett. b-ter del D. lgs 494/'96 come modificato ed integrato dall'art.20, comma 2, d.lgs 251/2004, 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 sospensione di validità della concessione;
- 4) la documentazione attestante che il richiedente il Permesso a Costruire rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Sono "aventi titoli legittimati" alla richiesta di Permesso a Costruire:

- 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 Permesso a Costruire deve essere corredata da un minimo di tre copie del progetto costituito dai seguenti elaborati:

- 1) stralcio del Piano attuativo;
- 2) planimetria quotata della zona, estesa fin alle strade di Piano Regolatore, dalla quale risulti l'ubicazione del lotto oggetto della richiesta di Permesso a Costruire;
- 3) stralcio del Piano attuativo di zona con individuazione dell'area interessata dall'intervento;
- 4) planimetria del lotto;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
  - 8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
  - 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
  - 10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico d'attuazione;
  - 11) 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;
  - 12) 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;
  - 13) 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.
  - 14) 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 (ASL BR/1) espresso sugli elaborati grafici identici a quelli presentati ed a tal fine è sufficiente che il Progettista dichiari 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 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 articoli 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 il Permesso di Costruire 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**

Le alberature di ulivo esistenti, compatibilmente con gli edifici a farsi di cui alla presente lottizzazione, dovranno essere mantenute e, ove possibile, espianati e reimpiantati.

**Art.7 - RESIDENZE.**

L'area interessata dalla presente lottizzazione attiene ad un'intera maglia di Zona residenziale di espansione "C2" in cui sono previsti n. 3 lotti edificabili di cui alla tabella di seguito riportata:

<b>N. Lotto</b>	<b>Superficie Fondiaria</b> mq	<b>If.f.</b> mc/mq	<b>Volume max</b> mc	<b>H max</b> ml	<b>N. piani fuori terra</b>	<b>n. alloggi/ unità imm.</b>	<b>Sup. Coperta max</b> mq	<b>Rapporto copertura max &lt;0,40</b> mq/mq
1	1415,20	1,077	1524,13	7,00	2	4	310,00	0.219
2	1035,08	1,472	1524,13	7,00	2	4	310,00	0.299
3	1041,03	1,464	1524,13	7,00	2	4	310,00	0.298

Gli indici e parametri di p.d.l. (h.max, rapp. di copertura e N.P.) risultano essere sempre inferiori a quelli di cui alle N.T.d'A. del PRG per la zona "C2".

La destinazione d'uso di tutti gli edifici di cui ai lotti previsti è residenziale. Sono ammesse cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni indicate dalle N.T.d'A. del PRG per la zona "C".

Il P.d.L. in oggetto indica alla tav.2 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.10 la distanza minima tra i corpi di fabbrica.

La distanza minima dei corpi di fabbrica dai confini è di mt. 5,00.

Le distanze dei fabbricati dalle strade dovranno rispettare le quote riportate sulle tavole di P.d.L. e comunque rispettare i minimi stabiliti dal D.M. 1444/'68.

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 edificio dovrà essere assicurata la superficie minima a parcheggio nella misura stabilita dall'art. 41-sexies della L.17 agosto 1942, n.1150 (1mq per ogni 10mc di costruzione).

I dati di cui alla tabella su riportata possono considerarsi approssimativi per quanto attiene l'i.f.f e la dimensione del lotto, che potrà variare a seguito di frazionamento catastale, mentre è individuato con assoluta precisione il dato relativo al volume massimo per ogni lotto.

Le parti condominiali (viabilità di servizio ai lotti e marciapiedi) previsti dalla lottizzazione devono essere sistemate anche con modeste variazioni dimensionali e/o di adattamento allo stato dei luoghi e dovranno essere gestite e mantenute dal condominio proprietario.

Le recinzioni possibili sono solo ed esclusivamente quelle indicate nelle planimetrie di Piano e saranno costituite da murature dell'altezza massima di mt.1.30 con sovrastante ringhiera per un'altezza massima totale di mt.1.80.

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-LOTTO PER INTERESSI GENERALI E ISTRUZIONE.**

Nel lotto individuato come tale dal piano, della superficie di mq. 440,00 ca., è consentita la costruzione di un immobile destinato a struttura d'interesse pubblico.

Detto immobile dovrà rispettare le indicazioni planimetriche del Piano Attuativo, le altezze, i volumi, i distacchi e le distanze dalle strade, oltre che osservare la legislazione vigente pertinente e le norme vigenti in materia di eliminazione di barriere architettoniche. In particolare la superficie coperta max è di mq. 80,00 ca., h max mt. 4,50 ed un volume max di mc 360,00 ca.. Le destinazioni individuate sono a servizio del quartiere e della collettività delle aree contermini (interventi di tipo culturale, sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo, etc. ..), e l'edificio dovrà rispettare le norme specifiche per le "Zone per servizi pubblici di quartiere" di cui alle N.T.d'A. del PRG.

#### **Art.9- ZONA A VERDE PUBBLICO.**

Detta 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 giochi 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.10- 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.

Monopoli li,

Il progettista