

COMUNE DI FASANO

Provincia di Brindisi

PROGETTO : PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Zona Direzionale
Via Gravinella - Fasano

LOTTIZZANTI:

ASP CANONICO ROSSINI (c.f. 81000770743 - Fasano)	COLANINNO Antonio (08/08/1966 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Francesco (15/11/1964 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Giuseppe (19/07/1961 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Grazia (01/03/1971 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Tommaso (03/01/1960 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Vito (08/09/1963 - Fasano) - 1/18 FIUSCO Antonia (01/10/1937 - Fasano) - 12/18	DE CAROLIS GIULIA (10/10/1951 Fasano)
A.T.I.: Cogit SpA (c.f. 00113370746 - Brindisi) Carparelli Costruzioni Srl (c.f. 00631060746 - Fasano)		

Nome Tecniche di Attuazione
(REV 1)

Progettista:

Arch. Giovanni Musa

giovannimusa@libero.it

spazio a disposizione per protocolli e vidimazioni da parte di Enti

DATA prima elaborazione: marzo 2013

Revisione: novembre 2013

Studio di progettazione integrata SIMONE & MUSA
Viale A. Moro, 67/17 - Centro servizi - tel. 080.9303060 - 70043 - MONOPOLI - BA-
e-mail simone.musa@libero.it
www.musasimonearchitetti.it

LOTTIZZAZIONE COMPARTO N. 17 - ZONA PER ATTIVITA' TERZIARIO DIREZIONALE - FASANO – VIA GRAVINELLA

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PARTE GENERALE

Art.1

Le presenti norme sono valide per la zona per attività terziario direzionale di cui al comparto n. 17 delle tavole del Piano Regolatore Generale, precisamente ubicato lungo Via Gravinella, lato dx lungo la direzione Fasano – Laureto.

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. 3, presentati da soggetti titolari.

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:

- 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 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;
- 4) 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 due 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 concessione;
- 3) stralcio del piano attuativo di zona con individuazione dell'area interessata dall'intervento;
- 4) planimetria del lotto recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale del piano attuativo, del quale il lotto stesso fa parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione;

- 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*. Il parere sanitario può essere sostituito da autocertificazione ai sensi del DPR 380/01 per opere residenziali.

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. 6 giugno 2001, n.380.

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 delle presenti n.t.d'a., ai sensi dell'art.4 del D.L. 5 ottobre 1993, n.398, convertito, con modificazioni, dalla L.4 dicembre 1993, n.493, come sostituito dagli artt. 13, 7, 20, 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

PARTE SPECIALE

Art.6 - Indici e dati urbanistico-edilizi.

L'area interessata dalla presente lottizzazione attiene ad un'intera maglia di Zona per Attività terziario Direzionale alla quale, non ricadendo in zona sottoposta a vincolo paesistico, si applicano le norme del PRG di cui all'art. 63 delle NTA, di seguito riportati:

Indice di fabbricabilità territoriale	Ift= 3 mc./mq.
Altezza massima	H max = 14,50 m.
Rapporto di copertura	Rc = 50% sup. fondiaria
Numero dei piani	NP = PT.+3
Parcheggi	in aggiunta a quelli previsti dagli standards, 1mq/5mc del volume complessivo, anche interrati.

L'Indice di fabbricabilità territoriale derivante dal presente piano di lottizzazione è di circa 1,60 mc/mq, ovvero notevolmente inferiore all'IFT di PRG che è di 3 mc/mq.

I due lotti previsti sono il n. 1 ed il n. 2. Nella tabella che segue, indicante gli indici ed i parametri edilizi, il primo è per semplicità suddiviso il A ed A.

N. Lotto	Tipol.	Superficie Fondiaria mq	If.f. mc/mq	Volume di progetto di PdL mc	Volume max ammissibile di Pdl	H max ml	N. piani fuori terra	N. unità Immob.	Sup. Cop. max (mq)	Rapporto copertura max mq/mq
						(PRG:11,00)	(PRG:Pt+3)			(0,50 di PRG)
1	A	1.593,00	4,03	3.211,25 residenziale	7.636,60	8,75	PT+2	12	400	0,23
	A			3.211,25 residenziale		8,75	PT+2	12	400	0,23
2	B	840,00	4,16	1.214,10 residenziale	1.520,00	8,95	PT+2	1	420	0,50
				1.520,00 commerciale/terziario				4		
Totale		6485,00		9.156,60	9.156,60			29		
				Residenziale: mc 7.636,60						
				Terziario: mc 1.520,00						

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.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni indicate dalle N.T.d'A. del PRG per la zona "Terziario Direzionale" a condizione che siano rispettate le volumetrie massime ammissibili di piano regolatore e di pdl, ovvero a condizione che qualora il cambio di destinazione d'uso dovesse prevedere un aggravio degli standards, sia prevista la compensazione delle destinazioni d'uso tra i lotti 1 e 2. Il numero di unità immobiliari potrà variare sia per accorpamento che per frazionamento delle unità previste nella tavola delle tipologie edilizie.

Il P.d.L. in oggetto indica alla tav.2 l'ingombro dei fabbricati di cui alla tipologia indicata. Pur nel rispetto della tipologia e della ubicazione planimetrica dei volumi, saranno consentite variazioni di sagoma e di superficie coperta derivanti da esigenze di progettazione, a condizione che vengano rispettate comunque le distanze tra fabbricati e dalle strade di prg di cui al DM 1444/68. Le distanze dei fabbricati dalle strade di pdl dovranno rispettare le quote riportate sulle tavole di progetto del piano.

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 dall'art. 41-sexies della L.17 agosto 1942, n.1150 (1mq per ogni 10mc di costruzione), nonché per le destinazioni terziario-commerciale dovrà essere assicurata la superficie minima di parcheggio di 1mq per ogni 5 mc di costruzione, giusta specifica disposizione di cui alle NTA..

Le parti condominiali, ivi compresi i marciapiedi non pubblici, previste 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 ed in particolare quelle poste a perimetrazione delle aree di pertinenza a piano terra della tipologia A, che potranno essere costituite da murature dell'altezza massima di mt.1.40 con sovrastante ringhiera per un'altezza massima totale di mt.1.90.

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.7-Lotto per interessi generali e istruzione.

Nel lotto individuati come tale dal piano, della superficie complessiva di mq. 507,00 ca., è consentita la costruzione di un edificio destinato a scuola materna ed a struttura d'interesse pubblico.

Detto immobile dovrà rispettare la distanza di 10 mt dall'edificio esistente sull'area compromessa e di mt 5,00 dalla strada di Pdl e dai confini, 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. 120,00, h max mt. 7,00 ed un volume di mc 840,00.

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.8- 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.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 COMPROMESSE DA EDILIZIA ESISTENTE

Trattasi di zone individuate catastalmente al Fg. 42, p.la 562 (parte) e risulta essere sedime di fabbricato e area di pertinenza dello stesso fabbricato esistente.

Su detto fabbricati è possibile eseguire i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria massima esistente. Alle eventuali ristrutturazioni, da eseguirsi nel rispetto della Circolare "Lunardi" 7 agosto 2003, n.4174, saranno applicate, in materia di distanze, di luci e vedute, le norme di cui al Codice Civile.

Monopoli, novembre 2013

Il progettista

Arch. Giovanni Musa