

COMUNE DI FASANO

(PROVINCIA DI BRINDISI)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA RESIDENZIALE E DI ESPANSIONE C2

- COMPARTO N.12 -



COMMITTENTE: **CONSORZIO PROPRIETARI COMPARTO N. 12**
Rappresentante legale Sig. Giovanni Scianaro

PROGETTISTA: **Arch. GIANLUCA ANDREASSI**
Arch. ELIA PUTIGNANO

COLLABORATORI: **Ing. Stefania Casalino**
Arch. Marco Massari
Arch. Giovanna Netti

TIMBRO:	OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA	TAV. R1
VISTI:		DATA NOVEMBRE 2009

INDICE

LO STATO DEI LUOGHI.....	3
LA NORMA DI PIANO.....	4
IL PROGETTO	5
VERIFICA DEI DATI DI PROGETTO	6
VERIFICA DELLE AREE A STANDARD EX ART. 3 D.M. N.1444/68.....	6
I LOTTI DI PROGETTO E LE TIPOLOGIE EDILIZIE.....	7
LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE	8

LO STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione è localizzata in continuità con l'abitato di Fasano, nel settore ovest del centro urbano.

Nelle previsioni del Piano Regolatore vigente l'area è destinata a zona residenziale di espansione di tipo "C2"; nello specifico trattasi del comparto n. 12 individuato dagli elaborati del vigente PRG, di superficie pari a 12.160 mq, interamente destinati a zona residenziale di espansione.

Il P.U.T.T./P. classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) e pertanto sottoposta a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P.

Relativamente agli elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico (Ambiti Territoriali Distinti), l'area oggetto d'intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di alcun ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3.01 titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P., fatta eccezione per quanto attiene alla presenza di esemplari di ulivi monumentali, tutelati dal P.U.T.T./P. come "Beni diffusi nel paesaggio agrario".

L'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta del tutto privo di specifici ordinamenti vincolistici sovraordinati (vincoli ex L. 1497/39, decreti Galasso, usi civici, vincolo idrogeologico).

Catastalmente il comparto ricade nel foglio 41 del N.C.T.

Nella **tabella** seguente è riportato l'elenco delle particelle ricadenti nel perimetro del comparto, la superficie catastale, la superficie ricadente all'interno del comparto, la superficie oggetto di trasformazione e il nome della ditta proprietaria.

Foglio	Particella	Superficie catastale				Superficie ricadente nel comparto	Superficie oggetto di trasformazione	Proprietario
		ha	are	ca	mq			
41	2	0	6	30	630,00	618,00	618,00	Eredi di Scianaro Maria
41	19	1	67	79	16.779,00	7.648,65	7.648,65	Eredi di Scianaro Maria
41	151	0	60	48	6.048,00	1.384,90	1.384,90	Eredi di Scianaro Maria
41	195	0	3	40	340,00	292,00	292,00	Cassa per il Mezzogiorno
41	132	0	35	42	3.542,00	2.216,81	0,00	Scianaro Domenico
	TOTALE				27.339,00	12.160,36	9.943,55	

Il comparto, di forma quadrangolare, è delimitato sui lati nord, ovest e sud dalla viabilità esistente (a nord da Via C. Ferrini, a ovest dalla Strada Statale n. 172 e a sud da Via nazionale dei Trulli), sul lato est da un'area destinata dal PRG a "Servizi pubblici di quartiere", con tipizzazione a verde pubblico, che la separa dall'edificato esistente. Sui lati ovest e sud l'area del comparto è separata dalla viabilità esistente citata da una fascia destinata dal PRG a "Verde di rispetto stradale".

L'area del comparto si presenta come sub pianeggiante, con leggere pendenze in direzione ovest – est, ed è caratterizzata dalla presenza di piante di olivo, in alcuni casi con caratteristiche di monumentalità (si veda la TAV. 6 e l'allegato Censimento delle alberature).

Il comparto è caratterizzato dalla presenza di due manufatti preesistenti: il primo è costituito da un manufatto di origine storica a destinazione specialistica (recinto e stalle per gli animali), il secondo è invece una villa di recente costruzione. Nel primo caso la struttura è compresa nel piano di lottizzazione, che ne prevede il recupero e la rifunzionalizzazione, come da allegate tavole di progetto (TAV. 24). Nel secondo caso l'edificio occupa una superficie che ha esaurito la propria capacità edificatoria in termini di volumetria, legittimando la sua esclusione dal piano di lottizzazione presentato (come evidente dalla **tabella** allegata).

Edificio preesistente		
Superficie lotto in comparto	volumetria teorica	volumetria realizzata
mq	mc	mc
2.216,81	1.374,42	2.236,00

L'area del comparto, anche in funzione della continuità con l'edificato esistente, è lambita o attraversata dalle reti di urbanizzazione primaria (TAV. 7), permettendo quindi un facile collegamento dei nuovi tronchi previsti in progetto (TAV. 10).

LA NORMA DI PIANO

Per la redazione del presente Piano di Lottizzazione si è fatto riferimento, oltre alla normativa nazionale e regionale in materia, alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fasano.

In particolare l'art. 55 delle N.T.A. stabilisce che:

Nei limiti degli indici e prescrizioni, stabilite per ciascuna zona C, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali;
- servizi pubblici e, nella misura complessiva massima del 20% della superficie utile realizzabile con l'intervento:
- commercio al dettaglio;
- ristoranti, bar, locali per divertimento;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, e comunque non compatibili con la residenza;
- pensioni e strutture ricettive con max 20 posti letto;
- teatri e cinematografi;
- autorimesse a servizio delle unità edilizie;
- studi professionali e uffici pubblici o privati che non occupino più di 10 addetti.

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

Nel territorio costruito di Fasano centro per le zone "C2" si applicano:

Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 0,62 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima $H_{max} = 10,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura $Rc = 0,40 \text{ mq./mq.}$
Numero dei piani $NP = 2 + PT.$

IL PROGETTO

Il Piano di Lottizzazione prevede l'individuazione di 4 distinte Unità Minime di Intervento, localizzate intorno a quelli che sono gli elementi strutturanti gli spazi pubblici del comparto:

- un asse viario, con orientamento nord – sud, finalizzato ad accedere ai nuovi edifici e a connettere la viabilità oggi esistente sul perimetro del comparto;
- un area lineare a verde attrezzato, perpendicolare al nuovo asse stradale e in grado di connettere l'area a verde attrezzata prevista dal PRG in direzione est, il nuovo insediamento residenziale al centro e le aree a verde di rispetto stradale ad ovest.

Intorno ai due assi ortogonali, viario l'uno e verde l'altro, si localizzano le quattro Unità Minime di Intervento, caratterizzate dall'adozione di differenti tipologie edilizie, in funzione della ricerca di una elevata flessibilità progettuale ma soprattutto al fine di tutelare le alberature di ulivo monumentali esistenti.

L'Unità Minima di Intervento 1, localizzata nella porzione sud – ovest del comparto, comprende tre edifici unifamiliari. Gli edifici sono leggermente differenti l'uno dall'altro per forma e dimensioni, anche in virtù dei condizionamenti planimetrici connessi alla tutela degli alberi di ulivo monumentali. I tre lotti residenziali sono caratterizzati da ampie aree di pertinenza, in direzione della SS 172, connotate dalla presenza di alcuni ulivi monumentali che valorizzano tali spazi liberi di proprietà privata; tali spazi liberi sono utili anche al fine di creare un filtro tra il nuovo insediamento e l'infrastruttura stradale esistente.

L'Unità Minima di Intervento 2, localizzata nella porzione nord - ovest del comparto, comprende due edifici bifamiliari, affacciati sull'asse verde centrale e con accesso carrabile dalla strada esistente perimetrale al comparto.

L'Unità Minima di Intervento 3 corrisponde all'attuale recinto dell'antica struttura destinata al ricovero del bestiame. Le caratteristiche di tale struttura e il valore testimoniale che comunque ancora oggi conserva, hanno indotto ad ipotizzare una soluzione progettuale che valorizzasse tali peculiarità. Il progetto prevede quindi il recupero del muro perimetrale e dei due spazi coperti a volta presenti sul lato nord e la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica, ad un solo piano, in aderenza rispetto al muro perimetrale esistente sul lato est e sud; lo spazio libero racchiuso dal recinto in pietra si configura quindi come un patio su cui si aprono gli spazi coperti della residenza.

L'Unità Minima di Intervento 4, localizzata nella porzione est del comparto, caratterizzata dall'assenza di ulivi monumentali, comprende un unico edificio a schiera composto da cinque unità abitative, di cui quattro uguali tra loro e una, quella di testata in direzione est, leggermente più grande. Le unità abitative a schiera hanno accesso pedonale dall'asse verde centrale su cui si affacciano e accesso carrabile comune dalla nuova strada di progetto.

Si riportano di seguito i principali **dati quantitativi** relativi al progetto presentato:

SUPERFICIE COMPARTO = 12.160,36 mq

SUPERFICIE DESTINATA A ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE = 12.160,36 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (in quanto trattasi di aree che hanno già esaurito la propria capacità edificatoria) = 2.216,81 mq

SUPERFICIE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE = 9.943,55 mq

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE = 0,62 mc / mq

VOLUMETRIA EDIFICABILE (da PRG) = 7.539,42 mc

VOLUMETRIA EDIFICABILE (da PdL) = 6.165,00 mc

ABITANTI INSEDIABILI = 61,65

VERIFICA DEI DATI DI PROGETTO

Il calcolo della volumetria edificabile è stato effettuato moltiplicando l'indice di fabbricabilità territoriale per la superficie del comparto destinata a “zona residenziale di espansione C2”, depurata dalla superficie delle aree ricadenti in tale zona di espansione ma escluse dal Piano di Lottizzazione.

V edificabile = (12.160,36 - 2.216,81) mq x 0,62 mc/mq = **6.165,00 mc**

Come esplicitato nella **tabella** seguente a ciascuna ditta è assegnata la volumetria data dal prodotto tra la superficie catastale ricadente nell'area di piano oggetto di trasformazione e l'indice di fabbricabilità territoriale definito dal PRG.

Proprietà	Foglio	Particella	Superficie ricadente nel comparto	Superficie oggetto di trasformazione	IFT	Volume edificabile
			mq	mq	mc/mq	mc
Eredi di Scianaro Maria	41	2	618,00	618,00	0,62	383,16
Eredi di Scianaro Maria	41	19	7.648,65	7.648,65	0,62	4.742,16
Scianaro Domenico	41	132	2.216,81	0,00	0,62	0,00
Eredi di Scianaro Maria	41	151	1.384,90	1.384,90	0,62	858,64
Cassa per il Mezzogiorno	41	195	292,00	292,00	0,62	181,04
TOTALE			12.160,36	9.943,55		6.165,00

VERIFICA DELLE AREE A STANDARD EX ART. 3 D.M. N.1444/68

Le aree a standard previste dal Piano di Lottizzazione risultano superiori alle quantità minime inderogabili fissate dall'art. 3 del D.M. 1444/1968.

Considerata una volumetria teorica di 100 metri cubi ad abitante e una volumetria edificabile complessiva uguale a 6.150 metri cubi, ne deriva un numero teorico di abitanti insediabili nel comparto pari a 61,65 e quindi, considerando lo standard minimo di legge pari a 18 mq/abitante, risultano complessivi 1.109,70 mq a standard (18 x 61,65).

Il progetto del comparto individua invece 1.516,98 metri quadri da destinare a standard, superficie di gran lunga maggiore del minimo di legge.

COMUNE DI FASANO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA – COMPARTO N. 12

Relazione Illustrativa

Tale superficie complessiva è articolata, in considerazione della localizzazione del comparto, della sua estensione, delle caratteristiche morfo-tipologiche e delle previsioni di piano regolatore per le aree immediatamente contermini, esclusivamente tra aree a verde, per complessivi 1.165,76 metri quadri (già eccedenti il minimo complessivo inderogabile per legge), e aree a parcheggio per ulteriori 351,22 metri quadri.

La **tabella** seguente riepiloga i dati relativi alla dotazione di standard:

Volumetria edificabile	Abitanti insediabili	Superficie a standard minimo di legge (18 mq/ab.)	Superficie a standard di progetto – verde pubblico	Superficie a standard di progetto – parcheggi	Superficie a standard di progetto - totale	Superficie extra standard
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>
	$a/100$	$b \times 18$				$f - c$
mc	ab	mq	mq	mq	mq	mq
6.165,00	61,65	1.109,70	1165,76	351,22	1.516,98	407,28

I LOTTI DI PROGETTO E LE TIPOLOGIE EDILIZIE

La **tabella** seguente esplicita i parametri relativi alle quattro differenti U.M.I. che compongono il comparto e ai singoli lotti individuati dalla proposta progettuale.

DATI DI PROGETTO COMPARTO N. 12							
UMI	Lotto	SF	IFF	Volumetria	Superficie lorda	RC	tipologie
		mq	mc/mq	mc	mq	mq/mq	
UMI 1	Lotto 1	1.326,50	0,50	663,25	221,08	0,15	unifamiliare
	Lotto 2	1.183,80		591,90	197,30		
	Lotto 3	1.190,80		595,40	198,47		
	TOTALE	3.701,10		1.850,55	616,85		
UMI 2	Lotto 4	980,20	0,90	882,18	294,06	0,2	bifamiliare
	Lotto 5	1.009,50		908,55	302,85		
	TOTALE	1.989,70		1.790,73	596,91		
UMI 3	Lotto 6	618,00	0,78	482,04	160,68	0,4	a patio
	TOTALE	618,00		482,04	160,68		
UMI 4	Lotto 7	1.454,80	1,40	2.036,72	678,91	0,4	a schiera
	TOTALE	1.454,80		2.036,72	678,91		
TOTALE		7.763,60		6.160,04	2.053,35		

LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

La proposta progettuale comprende il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, come definite dalla legge regionale 6/79 (tabella C):

- Strade e spazi di sosta e parcheggio
- Rete fognante
- Rete di distribuzione delle acque
- Rete di distribuzione energia elettrica
- Rete di distribuzione del gas
- Rete telefonica
- Pubblica illuminazione
- Verde attrezzato

La nuova viabilità interna al comparto di trasformazione è strutturata in un unico asse stradale che mette in comunicazione la viabilità esistente perimetrale al comparto stesso. La giacitura di tale nuovo asse viario riprende quella dell'attuale accesso al fabbricato esistente escluso dal perimetro del comparto. La nuova strada, ad unico senso di marcia, avrà una sezione di 3.50 metri.

Lungo l'asse stradale sono localizzati gli spazi di parcheggio, in linea e a pettine, sempre in sede propria.

Le reti delle urbanizzazioni si diramano, per lo più, lungo l'asse stradale interno alla lottizzazione (TAV. 12) e si collegano alle reti esistenti lungo la viabilità perimetrale al comparto.

Le aree a verde attrezzato configurano un sistema di aree libere con quanto previsto dal PRG vigente, caratterizzando la parte centrale del comparto e connettendo tra loro le aree a verde previste ad est del comparto e le aree a verde di arredo stradale previste ad ovest e a sud.

I progettisti

Arch. Gianluca Andreassi

Arch. Elia Putignano