



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.**

**Relazione illustrativa
 aggiornamento novembre 2014
 in osservanza delle prescrizioni della delibera n.50 di
 C.C. del 15.10.2014**

ELABORATO

P U R G E
 0 0 3 0

SOSTITUISCE ELABORATO

□ □ □ □ □
 □ □ □ □ □

DICEMBRE 2011

Nome File:PU_R_GE_003

SCALA 1: 1.000

REV.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.
0	DIC. 2011	Prima stesura		
1	novembre 2014	rielaborazione progettuale in osservanza delle prescrizioni di cui alla delib.n.50 di C.C. del 15.10.2014 con la collaborazione dell'arch. Gaetano CASSONE <small>studio Architetti Ingegneri Associati - Fasano via Adami n.2/A - email cassonearchitetto@libero.it</small>		

(IL PROGETTISTA)	(COMMITTENTE)

Si fa riferimento alla Delibera di C.C.n.50 del 15.10.2014 e specificatamente alla richiesta di rielaborazione della proposta progettuale in coerenza con quanto esposto nella relazione istruttoria del settore pianificazione e gestione del territorio del Comune di Fasano.

La su citata delibera prescrive di concorrere alla definizione della volumetria totale eliminando i volumi esistenti relativi:

- al fabbricato esistente n.7, per una superficie di mq 520 e una volumetria di mc 4290,00
- al fabbricato esistente n.15, per una superficie di mq 660 e una volumetria di mc 6303,00

Conseguentemente, la volumetria da considerare sarà quella riveniente dalla sottrazione dei volumi dei fabbricati n.7 e n.15 dal dato totale della volumetria rappresentata in progetto:

volumetria progettuale originaria:	mc 75520,48
volumi da non considerare (fabb. n.7 e n.15)	mc 10593,00
volumetria da considerare ai fini del PIRU	mc 64927,48

la società proponente, inoltre, fa esplicito richiesta, con la proposta di rielaborazione progettuale, di voler conseguire il bonus volumetrico derivante dall'applicazione della delibera di C.C. n.31 del 5.09.2014 – *modifica del regolamento di attuazione della legge regionale n.13 del 10.06.2008 "norme per l'abitare sostenibile" approvato con delibera di C.C. n.25 del 6.05.2014* –

il bonus volumetrico sarà pari al 10% per la classe 4 –classi di prestazione sostenibilità ambientale- verificando,poi, in sede di progettazione esecutiva la classe energetica B, A o A+ per la riduzione del costo di costruzione.

Pertanto, la volumetria progettuale rielaborata sarà la seguente:

volumetria da considerare ai fini del PIRU	mc 64927,48
bonus volumetrico –del. C.C. n.31/2014-	mc 6492,74

volume totale della proposta rielaborata mc 71420,22

Il nuovo volume edificatorio fa rimodulare il fabbisogno di aree a Standard in base al nuovo dato degli abitanti insediabili e le aree a parcheggio pertinenziale.

La stessa rielaborazione ha contemplato il bisogno di rivedere la proposta progettuale, inerente l'intervento privato, nel suo insieme e sulla base di tre finalità.

La prima è quella di svuotare il piano terra della "linea" ZR1 dei volumi destinati ad attività non residenziale, permettendo, altresì, di avere il senso visuale della profondità a coloro che percorreranno via Roma e ai fruitori finali dell'area oggetto dell'intervento.

La seconda è quella di ridisegnare le altezze, anche in base ai dislivelli, delle varie "linee" in maniera tale che l'ultimo piano o gli ultimi due piani abbiano la vista dell'orizzonte non ostruita dalla edificazione.

La terza è quella di contenere tutta l'edificabilità all'interno della delimitazione dei "territori costruiti".

Vengono rielaborate le tavole

PU_PL_GE_014

PU_PL_GE_015

PU_PL_GE_016

PU_PL_GE_018

Di seguito si riportano i nuovi parametri urbanistici.

La superficie fondiaria è pari a mq 31273,00
 La volumetria ammissibile è pari a mc 71420,22

La tabella a.1 riporta il calcolo delle aree a standard derivanti dall'attività edificatoria di tipo residenziale

tabella a.1

AREA A STANDARD DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI TIPO RESIDENZIALE			
AREA A STANDARD= 1ab/100 mc			
VOLUME		71321,00 mc	
ABITANTI		713,21 ab	
AREA A STANDARD DOTAZIONE MINIMA 18mq/ab=			
		12837,78 mq	
area per istr.	4,50	713,21	3209,445
area per comm.	2,00	713,21	1426,42
verde attrezzato	5,00	713,21	3566,05
verde sportivo	4,00	713,21	2852,84
parcheggi	2,50	713,21	1783,025
			12837,78

All'interno dell'area a standard per l'istruzione si conferma l'ubicazione di un asilo nido per la superficie di circa mq 450,00.

All'interno dell'area a standard per attrezzature di tipo comune si individua, con la rielaborazione, una superficie di mq 485,00 per attività prevalentemente commerciali.

I corpi di fabbrica così definiti nelle tavole di progetto rielaborate (tavole PU_PL_GE_014, PU_PL_GE_015, PU_PL_GE_016, PU_PL_GE_018) determinano la volumetria complessiva di mc 71321.00 come esplicitato nella tabella a.2

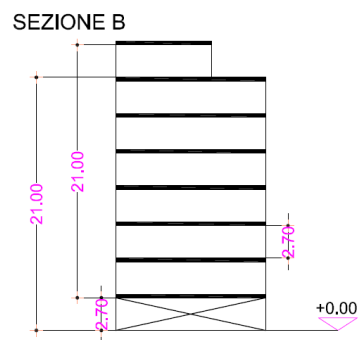
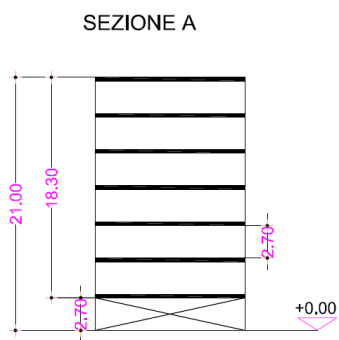
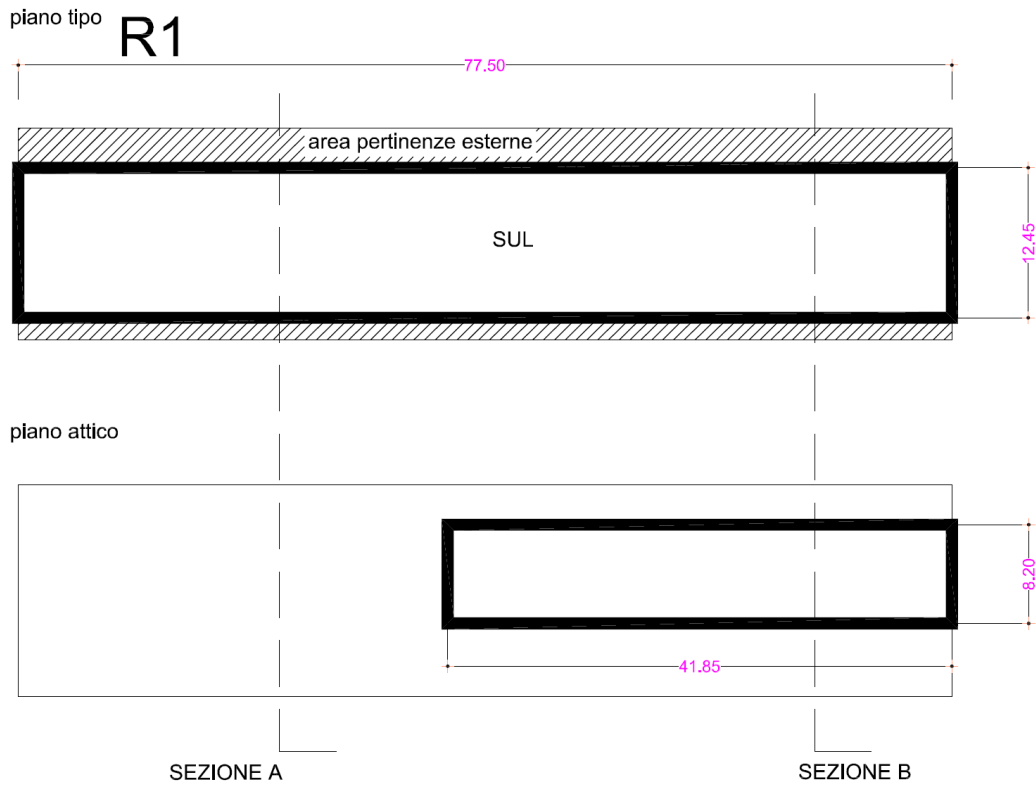
tabella a.2

fabbricato	lunghezza	larghezza	altezza	volume
r1	77,5	12,45	18,3	17657,21
	dato volumetrico complessivo pian attico			909,00
r2	51,6	12,45	21	13490,82
	dato volumetrico complessivo pian attico			505,50
r3	51,6	12,45	18	11563,56
	dato volumetrico complessivo pian attico			505,78
r4	77,5	12,45	15	14473,13
	dato volumetrico complessivo pian attico			505,50
r5	60	12,45	15	11205,00
	dato volumetrico complessivo pian attico			505,50
	volume complessivo			71321,00

La superficie a parcheggio pertinenziale sarà pari a mq 7132,00. di cui mq 5990,00 a raso e mq 1142,00 a piano interrato del corpo di fabbrica R4. il piano porticato del fabbricato R1 sarà adibito a parcheggio pertinenziale, la cui superficie rientra in quella sopra indicata dei parcheggi a raso.

Di seguito si riportano le schede riepilogative per superficie, sagome, volume, tipi edilizi e numero totale abitazione per ogni "linea".

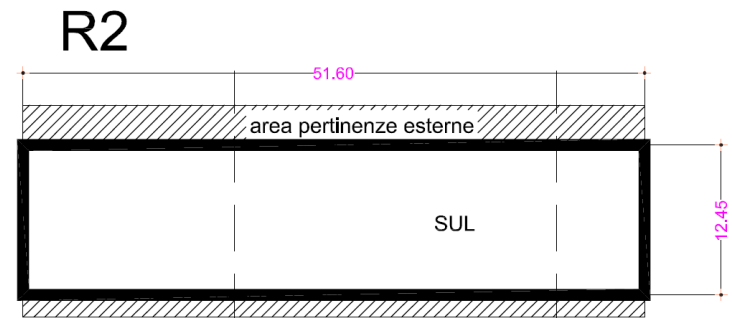
sagome e profili di ciascuna LINEA e indicazione del numero di abitazioni per tipologia di alloggio



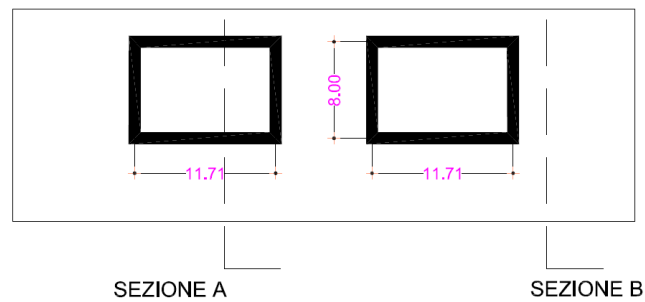
numero dei piani tipo	6+attico
tipi abitativi per piano	D1+F+5B1+E+D2
tipi abitativi attico	AT2+2AT1
numero abitazioni	n.57

sagome e profili di ciascuna LINEA e indicazione del numero di abitazioni per tipologia di alloggio

piano tipo



piano attico



SEZIONE A

SEZIONE B

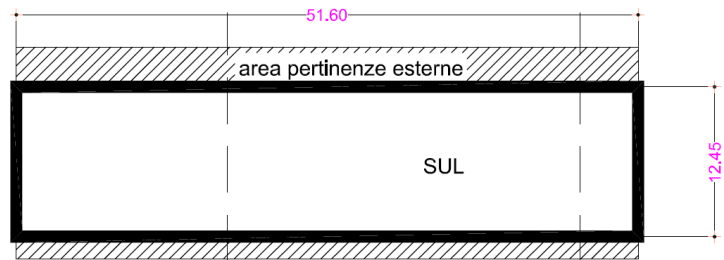


numero dei piani tipo	7+attico
tipi abitativi per piano (T)	2C1+3A1+C2
tipi abitativi per piano tipo	6B1
tipi abitativi attico	2AT1
numero abitazioni	n.44

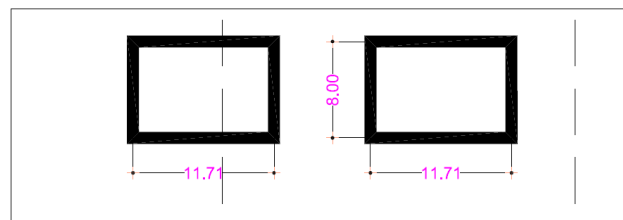
sagome e profili di ciascuna LINEA e indicazione del numero di abitazioni per tipologia di alloggio

piano tipo

R3



piano attico

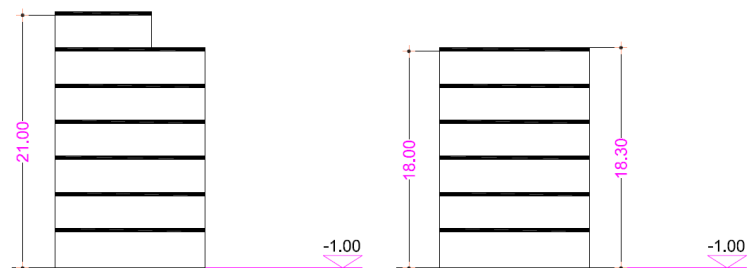


SEZIONE A

SEZIONE B

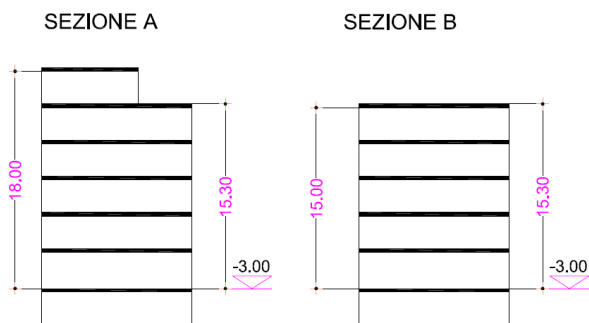
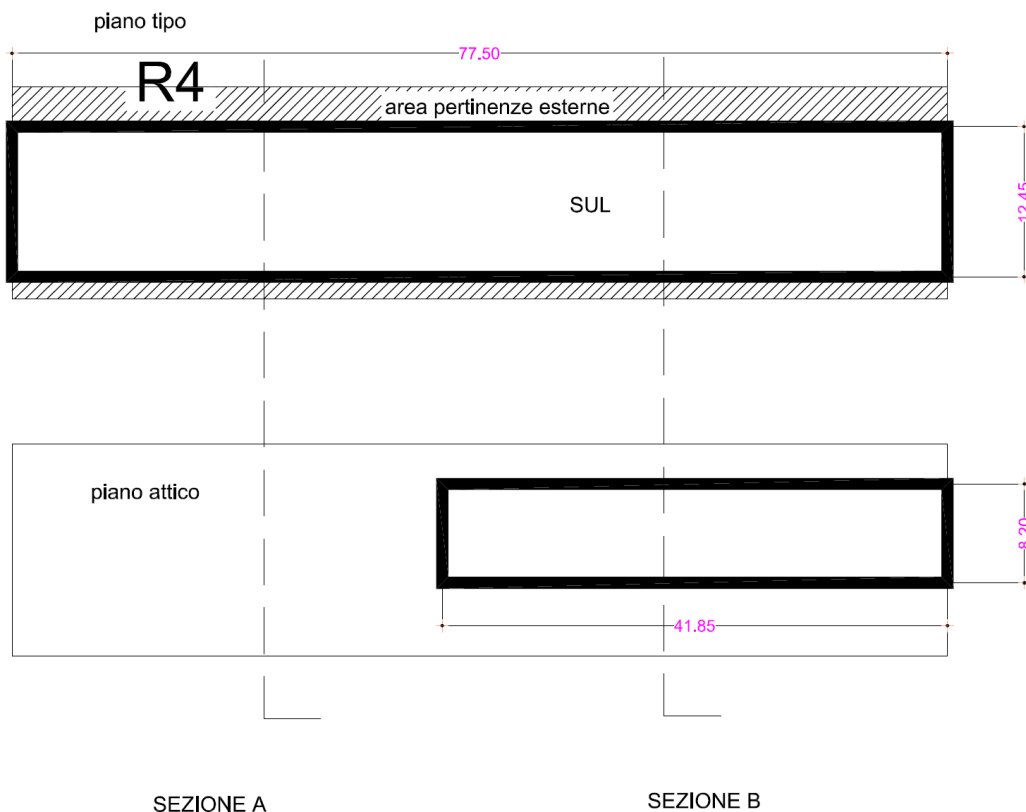
SEZIONE A

SEZIONE B



numero dei piani tipo	6+attico
tipi abitativi per piano (T)	2C1+3A1+C2
tipi abitativi per piano tipo	6B1
tipi abitativi attico	2AT1
numero abitazioni	n.38

sagome e profili di ciascuna LINEA e indicazione del numero di abitazioni per tipologia di alloggio

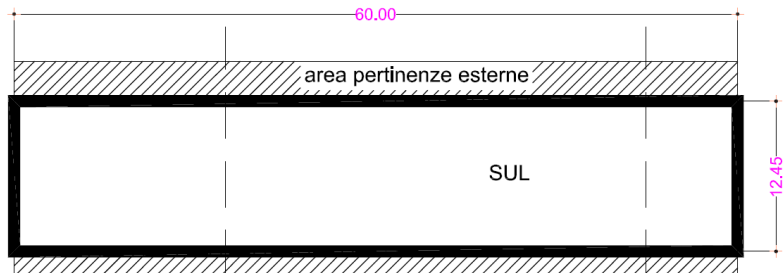


numero dei piani tipo	5+attico
tipi abitativi per piano (T)	A2+C3+3C2+3A1+C1
tipi abitativi per piano tipo	D1+F+5B1+E+D2
tipi abitativi attico	AT2+2AT1
numero abitazioni	n.48

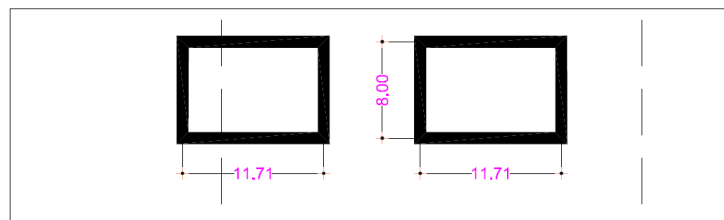
sagome e profili di ciascuna LINEA e indicazione del numero di abitazioni per tipologia di alloggio

piano tipo

R5



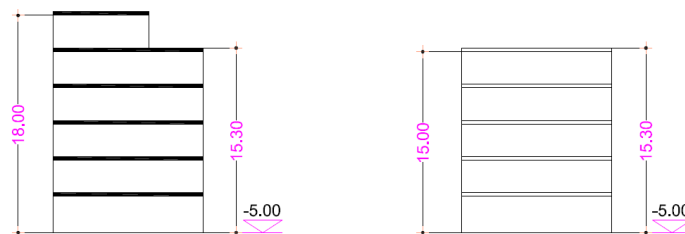
piano attico



SEZIONE A

SEZIONE B

SEZIONE A



numero dei piani tipo	5+attico
tipi abitativi per piano (T)	C3+A2+3C2+2A1
tipi abitativi per piano tipo	D1+F+5B1
tipi abitativi attico	2AT1
numero abitazioni	n.37