

COMUNE DI FASANO

Provincia di Brindisi

PROGETTO : PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Zona Direzionale
Via Gravinella - Fasano

LOTTIZZANTI:

ASP CANONICO ROSSINI
(c.f. 81000770743 - Fasano)

A.T.I.:

Cogit SpA
(c.f. 00113370746 - Brindisi)
Carparelli Costruzioni Srl
(c.f. 00631060746 - 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)

RELAZIONE TECNICA (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

RELAZIONE TECNICA

(REV 1. Novembre 2013)

L'area interessata dalla presente lottizzazione è ubicata in Fasano lungo Via Gravinella, sul lato dx in direzione Fasano-Laureto. Tale area risulta zonizzata quale “Zona per Attività Terziario Direzionali di Tipo A. Il Prg di Fasano distingue le zone Terziario Direzionali in “Tipo A” ed in “Tipo B”.

Il Comparto come individuato dal PRG include oltre alla superficie prettamente graficizzata come “Terziario-Direzionale”, anche quella adiacente destinata a strada di PRG.

Detta strada, che collegherebbe via Giardinelli con Via Gravinella, è di impossibile realizzazione in quanto il tracciato ricade su edifici esistenti, sia nel tratto del comparto in esame (Vedi tav. 1) che nel retrostante tratto ricadente in altro comparto; Tant'è che la lottizzazione del comparto 15, è stata oggetto di Delibera della III Commissione Consiliare Permanente n. 28 del 26.11.2010 con cui si è *preso atto dell'impossibilità di realizzare la strada di PRG interclusa nel comparto perché interclusa da preesistenza edilizie.*

Pertanto, il Piano di Lottizzazione in oggetto riporta il perimetro di comparto al netto della predetta strada e, così, risulta esteso mq 6.488,00.

La superficie territoriale esprimente volumetria secondo l'iff è individuata in catasto al Fg 42, p.lla 715/parz. per mq 4.384,00, p.lla 562/parz. per mq 1.542 e p.lla 111/parz. per mq 562. Detta ST è di mq. 6.488,00 e determina l'ammissibilità del volume di mc 19.464,00, avendo un indice pari a 3 mc/mq, di cui il 40% a destinazione residenziale, pari a mc 7.785,60 al lordo del volume residenziale di mc 149,00 già esistente su parte della p.lla 562 del fg. 42, ed il 60% a destinazione terziario/commerciale, pari a mc 11.678,40.

Nella tabella seguente vengono indicati i dati per destinazioni e Ditte proprietarie dell'intero comparto:

Destinazione omogenea	fg	p.lla	Superficie a destinazione omogenea in specie (mq)	Ditta / % di proprietà
Zona per attività terziario direzionale	42	715 parte	4.384	ASP CANONICO ROSSINI (c.f. 81000770743 - Fasano) A.T.I.: Cogit SpA (c.f. 00113370746 - Brindisi) Carparelli Costruzioni Srl (c.f. 00631060746 - Fasano) 100%
Zona per attività terziario direzionale	42	562 parte	1.542	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
Zona per attività terziario direzionale	42	111 parte	562	DE CAROLIS GIULIA (10/10/1951 Fasano) 100%
Superficie territoriale "Terziario direzionale" mq. 6.488,00				

La lottizzazione è costituita da n.2 lotti edificabili. Sul lotto n. 1 di S.F. pari a mq 1.593 è prevista la realizzazione di due edifici in linea (tipologia "A"), con destinazione prettamente residenziale, mentre sul lotto n. 2 di s.f. pari a mq 840 è previsto un edificio isolato (tipologia "B"), con destinazione commerciale a piano terra e destinazione residenziale ai due piani sovrastanti.

La tipologia "A" in linea si sviluppa su tre livelli, oltre al piano interrato destinato a garages, per un'altezza massima di mt 8,75 (< di 11 mt, h max di NTA) e per un volume di mc 3.211,25 a destinazione residenziale..

La tipologia “B” è un edificio isolato costituito da piano interrato destinato a garage, piano terra commerciale e piano primo e secondo destinato ad abitazioni, dell’altezza massima di mt 8,55 (< di 11,00 mt, h max di NTA) e con volume di mc 1.520 a destinazione commerciale e mc 1.214,10 a destinazione residenziale.

I predetti lotti sono interamente circoscritti dalle strade di pdl, alle quali si accede da via Gravinella. I lotti non sono delimitati da recinzioni, ma direttamente collegati con le strade ed i parcheggi. La sola tipologia “A”, a piano terreno, ha delle aree scoperte di pertinenza, delimitate rispetto alle aree di uso pubblico al fine di garantire la giusta privacy agli alloggi posti a piano terra. Sono previste rampe carrabili condominiali per consentire l’ingresso ai piani interrati adibiti a box auto e cantina.

L’area in oggetto, così ripartita, sviluppa una volumetria residenziale di mc. 7.785,60 (Tip.A + Tip.B/parte + edificio esistente = 3.211,25+3.211,25+1.214,10+149), che determina l’insediamento di 77,85 abitanti, derivante da Volume / 100mc/ab, giuste N.T.d’A. del PRG.

La superficie delle aree a standards atte a soddisfare la volumetria residenziale è, quindi, di mq 1.401,41, distinta secondo il DM 1444/’68 in:

- mq 194,64 parcheggi (2,5 mq/ab);
- mq 700,71 verde (9 mq/ab);
- mq 506,06 istruzione + attrezzature di interesse comune [(4,5+2) mq/ab].

La superficie delle aree a standards atte a soddisfare la volumetria terziario-direzionale è di mq 320,00, derivante dal rapporto 0,80 mq/mq di superficie lorda a destinazione uffici e commerciale; ovvero mq 400 x 0,80 mq/mq.

Il PdL, così come progettato, garantisce le superfici minime a standards di cui alle NTA ed al DM 1444/68 come si rileva dalle seguenti tabelle:

STANDARDS TOTALI (minime superfici di legge e di NTA)		
Parcheggi	Verde	Istr. + attrezz.
354,64 mq (160 + 194,64)	860,71 (700,71 + 160)	506,06
1.721,41 mq		

STANDARDS TOTALI di Piano di Lottizzazione		
Parcheggi	Verde	Istr. + attrezz.
532,00 mq (>384,64)	1.038,00 (>890,71)	507,00 (>506,06)
2.077,00 mq > 1721,41 mq		

Oltre alle aree a parcheggi di standards, vengono assicurati i parcheggi di cui alla legge Tognoli ed alle NTA del PRG, individuate nei piani interrati dei singoli edifici, come di seguito calcolate:

Parcheggi Terziario/direzionale NTA	Sup. parcheggi = (Volume/5)x1= 1.520/5= mq 304
Parcheggi residenziale "tognoli"	Sup. parcheggi = (Volume/10)x1= 7.636,60/10= mq 763,66

Nelle aree a verde pubblico, prospicienti la strada di PdL, è prevista la piantumazione di alcuni degli ulivi per i quali è previsto l'espianto per incompatibilità con l'urbanizzazione dell'area (vedi Tav. 8), nonché la sistemazione con alberature a medio fusto e cespugli di macchia mediterranea.

I diritti volumetrici derivanti dal PdL vengono ripartiti per Ditta in misura proporzionale alla estensione della proprietà come riportato nella seguente tabelle:

Ditte proprietarie		ASP CANONICO ROSSINI (c.f. 81000770743 - Fasano) A.T.I.: Cogit SpA (c.f. 00113370746 - Brindisi) Carparelli Costruzioni Srl (c.f. 00631060746 - 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)
Percentuale comparto		67,571 %	23,767 %	8,662 %
Ripartizione volumi residenziali	Volume totale residenziale mc 7.785,60 (7.636,60+ 149 esist.)	mc 5.260,81	mc 1.850,40 (comprensivo del volume dell'edificio esistente)	mc 674,39
Ripartizione superfici terziario commerciale	Superficie utile lorda mq 400	mq 270,28	mq 95,07	mq 34,65

Nel progetto, giuste tavv. 6 e 7, sono previste opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione dei tronchi di rete idrico fognante, rete di pubblica illuminazione, rete di gas metano, rete telefonica. Tali reti si collegheranno ai tronchi esistenti a ridosso di via Gravinella.

Nello specifico, si andranno a realizzare, le seguenti opere di urbanizzazione:

- ml. 240,00 di rete fognaria;
- ml. 280,00 di rete idrica;
- ml. 210,00 di rete elettrica;
- ml. 220,00 di rete di gas metano;
- ml. 215,00 di rete telefonica;
- ml. 270,00, n. 14 pali, di rete di pubblica illuminazione;
- mq 2.250 tra strade di lottizzazione, marciapiedi e parcheggi.

I costi di dette opere si stimano secondo il prospetto di seguito riportato:

- rete fognaria = ml 240 x 160,00 €/ml= € 38.400,00
 - rete idrica = ml 280 x 140,00 €/ml= € 39.200,00
 - rete elettrica = ml 210 x 110,00 €/ml= € 23.100,00
 - rete di gas metano = ml 220 x 120,00 €/ml= € 26.400,00
 - rete telefonica = ml 215 x 55,00 €/ml= € 11.825,00
 - rete di pubblica illuminazione = ml 270 x 120,00 €/ml= € 32.400,00
 - strade di lottizzazione, marciapiedi e parcheggi=mq2.250 x 70,00 €/ml= € 157.500,00
- per un totale di € 328.825,00

Le aree da cedere all'amministrazione comunale sono pari a mq 3.803, di cui mq 2.077 di standards e mq 1.726 di strade e marciapiedi di pdl.

L'attuazione della lottizzazione in progetto è prevista secondo i seguenti tempi:

-avvio delle opere di urbanizzazione primarie entro mesi due dall'approvazione dei progetti da parte dell'Amministrazione Comunale, previa presentazione dei singoli progetti entro tre mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

-ultimazione delle urbanizzazioni entro anni tre dal loro avvio;

-realizzazione delle unità immobiliari entro il tempo di validità della concessione edilizia sul progetto che dovrà essere presentato entro i tempi di validità della convenzione (anni 10).

Monopoli, novembre 2013

Il progettista

Arch. Giovanni Musa