

COMMITTENTE

AGRICOLA CI.DA. S.r.l.

OGGETTO

Progettazione dei lavori di costruzione di un capannone in acciaio con palazzina uffici in c.a. e piazzale di manovra con parcheggi sito in agro di Castellaneta(TA) alla C.da S. Andrea Piccolo.

RIFERIMENTO

Convenzione per l'incarico.

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE VINCOLI, CUBATURA ED ONERI CONCESSORI
--

CLASSIFICAZIONE ELABORATO

ORDINARIO

LIVELLO PROGETTO

ESECUTIVO

SCALA

TAVOLA N.

03

NOME FILE

C:\ Relazione vincoli cubatura e oneri concessori

N. ELABORATO

01

REV.0

EMISSIONE

04/02/2017

REV.1

.....

gg/mm/20aa

REV.2

.....

gg/mm/20aa

ESEGUITO DA:

dott. ing. Giuseppe BUFANO

VERIFICATO DA:

dott. ing. Giuseppe BUFANO

APPROVATO DA:

dott. ing. Giuseppe BUFANO



STUDIO DI INGEGNERIA ing. G. BUFANO Via Giuseppe Garibaldi, 6 74011 Castellaneta (TA)

CAPITOLO 1	LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	2
1.1	DATI CATASTALI E VINCOLI	2
1.2	CALCOLO VOLUMETRIA E SUPERFICIE UTILE DI TERRENI	2
1.3	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO	4
CAPITOLO 2	CALCOLO ONERI CONCESSORI	4
2.1	ONERI DI URBANIZZAZIONE	4
2.2	COSTO DI COSTRUZIONE	4
2.3	TOTALE ONERI CONCESSORI	5

CAPITOLO 1 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

1.1 DATI CATASTALI E VINCOLI

Il progetto dei lavori di nuova costruzione sarà realizzato in agro di Castellaneta alla C.da S. Andrea Piccolo, su terreni di proprietà della società "Agricola CI.DA. S.r.l." ed esattamente su 2 particelle catastali Fg. 109 p.57 e Fg. 115 p.72.

Per entrambe le particelle citate, esiste solo il vincolo idrogeologico e non rientra nelle zone a rischio gestite dal PAI.

1.2 CALCOLO VOLUMETRIA E SUPERFICIE UTILE DI TERRENI

La società "Agricola CI.DA S.R.L. esercita l'attività di trasformazione dei prodotti ortofrutticoli. Con riferimento al PDF, sono applicabili le norme di attuazione della variante al programma di fabbricazione e piano particolareggiato di Bosco Pineto. In particolare l'attività è classificata come primaria di tipo B. Alla pagina 27 è indicata la normativa da seguire e che di seguito si espone:

lotto minimo:	10.000	m ²
(il lotto può essere costituito da più appezzamenti purché insistenti nel territorio comunale)		
indice di fabbricabilità (If):	0,05	m ³ / m ²
(di cui 0.03 m ³ / m ² destinati alla residenza)		
rapporto di copertura massimo:	10%	
(della sola superficie direttamente impegnata alla costruzione)		
altezza massima:	8	m
distanza dei confini:	10	m
(> H = altezza della costruzione, minimo 10 ml)		
distanza tra i fabbricati:	10	m
(somma delle altezze dei fabbricati prospicienti con il minimo di 10 ml)		
distanza dal ciglio stradale:	-	
(> 20 ml e comunque quelle indicate nel D.M. 1 aprile 1968)		
parcheggi:	10	m ² /100m ³
(di costruzione)		

Inoltre, nel PUG adottato dal Comune di Castellaneta, la zona è classificata come: "Contesto rurale multifunzionale della bonifica e della riforma agraria". Le NTA all'art. 28.2 e 51.2 prevedono la nuova edificazione di tipologie quali depositi, locali per la lavorazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli con i seguenti parametri:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000;

Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: iff=0,08 mc/mq di cui 0,03 per la residenza;

H - altezza massima: residenza = 5 produzione 8,00 ml (salvo impianti speciali, quali silos, ecc);

Df - Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 5 ml:

a) con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

b) all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Dc – distanza di confini: minimo di 10 ml;

Ds – distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada con un

min 10 ml;

Us – urbanizzazioni secondarie e servizi per la residenza - 6 mq ogni 100 mc di volume residenziale (possono essere monetizzate).

Di seguito si fa riferimento ai parametri più penalizzanti tra PDF e PUG.

I dati che caratterizzano le nuove costruzioni e la superficie del lotto utile sono quelli riportati di seguito:

superficie capannone chiuso perimetralmente (si esclude la tettoia): 6.300,39mq

superficie della tettoia: 1430,10mq

superf. corridoio tra capannoni: 198,63mq

superf. banchina esist. da chiudere: 111,00mq

1-Totale superficie capannone : 8040,11mq

bagni donne: 356,65mq

bagni uomini: 70,38mq

2-totale superficie bagni: 427,03mq

3-superf. palazz. Uffici: 204,00mq

4-superf. passaggi palazz. Uffici: 10,95mq

Cabina elettrica : 22,40mq

Gruppo elettrogeno: 28,00mq

5-totale locali tecnici : 50,40mq

Superficie totale(1+2+3+4+5): 8732,49mq

altezza del capannone: 8,0 m

altezza dei bagni: 3,5 m

altezza palazz. Uffici: 7,4 m

altezza passaggi palazz. Uffici: 3,5

altezza Cabina elettrica: 3,5 m

altezza Gruppo elettrogeno: 4,0 m

1v volume del capannone : 64.320,88 m³

2v volume dei bagni: 1494,60 m³

3v volume palazz. Uffici: 1.509,60 m³

4v volume passaggi palazz. Uffici: 38,33 m³

5v Cabina elettrica: 78,40 m³

6v Gruppo elettrogeno: 112,00 m³

volume totale (1v+2v+3v+4v+5v+6v): 67.563,85 m³

Superficie del lotto utile (Vt/If): 1.351.277 m²

pari a 135,13 ha

1.3 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

La società "Agricola CI.DA S.R.L. esercita l'attività di trasformazione dei prodotti ortofrutticoli. Di seguito si indica gli indici ed i parametri urbanistici previsti in progetto:

Sf - superficie fondiaria: 60.485 mq;

Iff- indice di fabbricabilità fondiaria : iff= (Vprog+Vesist)/ Sf = 1,39 mc/mq

Rapporto di copertura: Rc=(Scprog+Scesist)/Sf=10.895,08/60.485 = 18,01%

altezza massima: 10 m

distanza dei confini: 5 m

distanza dei confini: 5 m

distanza tra i fabbricati: 10 m

distanza dal ciglio stradale: 10 m

parcheggi: 10 mq/100mc

CAPITOLO 2 CALCOLO ONERI CONCESSORI

2.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione sono da pagare al rilascio del p.d.c. ed è possibile rateizzare il pagamento. Di seguito si mostra i computo degli oneri di urbanizzazione:

superficie totale: 8.732,49 m²

Oneri urbanizzazione primaria (distanza dal mare > 5.000 m) 32,33 €/m²

Oneri urbanizzazione secondaria (distanza dal mare > 5.000 m) 15,09 €/m²

Totale Oneri urbanizzazione al m² (distanza dal mare > 5.000 m) 47,42 €/m²

Totale Oneri urbanizzazione 414.094,67 €.

2.2 COSTO DI COSTRUZIONE

I costi di costruzione sono da pagare da pagare durante la costruzione ed entro 60 gg. dalla fine lavori. (det. n°256 del 30/07/2012 e D.C.C. n°32 del 17/10/2013)

Costo residenz. base edilizia agevolata: 646,18 €/m²

(il costo reale sarà desunto da computo metrico di progetto oggetto del Permesso di costruire e redatto su ultima ediz. prezziario reg. Puglia)

Totale costo di costruzione previsto. : 4.949.738,80 €

Aliquota di contribuz. edilizia commerc.: 7,00%

Totale oneri costo di costruzione previsto: 346.481,71 €.

2.3 TOTALE ONERI CONCESSORI

Il costo totale degli oneri concessori riferito all'intero progetto, risulta pari a:

Oneri urbanizzazione 414.094,67 €.

Oneri costo di costruzione previsto: 346.481,71 €.

Totale oneri concessori: 760.576,38 €.

Castellaneta li 04-02-2017

Ing. Giuseppe BUFANO
