

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 SU STANDARD URBANISTICI

CLASSIFICAZIONE ELABORATO

ORDINARIO

LIVELLO PROGETTO

ESECUTIVO

SCALA

TAVOLA N.

04

NOME FILE

C:\ Relazione standard urbanistici

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	CALCOLO DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI	2
1.1	PREMESSA	2
1.2	CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI DI PROGETTO	2
CAPITOLO 2	CALCOLO STANDARD URBANISTICI(D.M. N.1444/68,ART.5, P.TO II)	4
2.1	SUPERFICIE A STANDARD URBANISTICI	4
2.2	SUP. A PARCHEGGI PUBBL.	4
2.3	SUP. A VERDE PUBBLICO	4
CAPITOLO 3	PARHEGGI DI PERTINENZA (ART.18, L.765/67 – L.122/89- ART.16 D.P.R.S. 11.07.2000)	4
CAPITOLO 4	INDICAZIONI DELL'AREA DA CEDERE	5

CAPITOLO 1 CALCOLO DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI

1.1 PREMESSA

Ai fini della verifica della dotazione degli standard urbanistici, come previsti dal D.M. 1444/68, gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della volumetria per la destinazione residenziale e in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento per la destinazione commerciale.

Il caso in questione è relativo ad un insediamento produttivo realizzato dalla società "Agricola Ci.Da." a prevalente carattere commerciale.

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti commerciali, stabilita dal DM 1444/68, è pari a 80 mq. (almeno metà a parcheggi escluse le sedi viarie, e metà a verde) ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento del fabbricato.

Il progetto dei lavori di nuova costruzione sarà realizzato in agro di Castellaneta alla 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 DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI DI PROGETTO

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	m²/100m³

(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 ml; 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 la nuova costruzione sono quelli riportati di seguito:

SUPERFICI

Corpo capannone

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

superf. corridoio tra capannoni: 198,63mq

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

1-Totale superficie capannone : 6.610,01mq

Corpo bagni

bagni donne: 356,65mq

bagni uomini: 70,38mq

2-totale superficie bagni: 427,03mq

Corpo uffici

superf. palazz. Uffici: 612,00mq

superf. passaggi palazz. Uffici: 10,95mq

3-totale superficie uffici: 622,95mq

Superficie totale di progetto (1+2+3): 7660,00mq

ALTEZZE

Altezza del capannone

7,4 m

Altezza dei bagni	3,5 m
Altezza palazzina uffici	7,4 m
Altezza passaggi palazz. uffici	3,5 m

VOLUMI

volume del capannone (mc):	48.914,07
volume dei bagni(mc) :	1.494,60
volume palazz. Uffici (mc):	1.509,60
volume passaggi palazz. Uffici(mc) :	38,33
volume totale (Vt) (mc):	51.956,60

CAPITOLO 2 CALCOLO STANDARD URBANISTICI(D.M. N.1444/68,ART.5, P.TO II)

2.1 SUPERFICIE A STANDARD URBANISTICI

Per il calcolo delle superfici da destinare a standard urbanistici (D.M.n.1444/68,art.5,p.to II), viene considerata una superficie pari all'80% della superficie netta commerciale per cui si ha: $7660,00\text{mq} \times 80\% = 6128,00\text{mq}$.

2.2 SUP. A PARCHEGGI PUBB.

La superficie da destinare a parcheggio pubblico è :
3.100,00 mq (> 50% della superficie da dedicare agli standard urbanistici).

2.3 SUP. A VERDE PUBBLICO

La superficie da destinare a verde pubblico è :
3028,00 mq ($6.128,00\text{mq} - 3.100,00 \text{mq}$).

CAPITOLO 3 PARHEGGI DI PERTINENZA (ART.18, L.765/67 – L.122/89- ART.16 D.P.R.S. 11.07.2000)

Ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali dei locali commerciali, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R.S. 11.07.2000, si opera nel modo seguente: il calcolo viene eseguito come per le medie strutture di vendita di tipo alimentari e cioè la dotazione di parcheggio è pari ad 1 mq per superficie di vendita. Si considera superficie di vendita la parte delle celle con anticella dedicate al prodotto finito, escludendo le celle ed anticella dedicate al prodotto grezzo da lavorare. Dalla tabella riportata negli elaborati grafici si evince che la superficie delle celle con anticella dedicate al prodotto finito è pari a :

$Cf1+Cf2+Cf3+Cf4+AC1/20=160+163+165+170+555/2=658+277,5=935,5mq$
 Pertanto la superficie minima richiesta per il parcheggio pertinenziale è pari a :
 935,5mq. La superficie da destinare a parcheggio pertinenziale in progetto si
 evince dagli allegati grafici ed è pari a :

parcheeggio auto dipendenti	618,00 mq
parcheeggio tir ed autoarticolati	525,00 mq.
parcheeggio auto direzionale	110,00 mq
Totale	1253,00 mq

(> 935,5 mq di superficie minima richiesta).

CAPITOLO 4 INDICAZIONI DELL'AREA DA CEDERE

La superficie da destinare a standard urbanistici (D.M.n.1444/68,art.5,p.to II),
 è pari a **6.128,00mq**, di cui **3.100,00 mq** saranno destinati a parcheggio
 pubblico e **3.028,00 mq** saranno destinati a verde pubblico. Il terreno che la
 società "Agricola CI.DA S.R.L. cederà al Comune di Castellaneta sarà ricavato
 da quello indicato in catasto al Fg. 109 part. 221. Le indicazioni della zona da
 cedere a standard urbanistici parcheggio pubblico e verde pubblico sono
 riportate nell'elaborato grafico "Struttura ed impianti tav.1 elaborato 1 di 3.

Castellaneta li 04-02-2017

Ing. Giuseppe BUFANO
