ALLEGATO 1)

COMUNE DI TRANI

PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.)

PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI PER CIVILE ABITAZIONE
UBICATI IN TRANI ALLA VIA SANDRO PERTINI

MODIFICHE ALL'EDIFICIO DENOMINATO C CON APPLICAZIONE DEL PROTOCOLLO ITACA

MAGLIA Bs.ad./17

FG. 24 PART.LLE 620, 644, 725, 728.

CITTA' DI TRANI - Area Urbanistica



ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
GIUSEPPE D'ANGELO
ARCHITETTO
n.91 - Sez. A
PROVINCIA DI BARI-TRANI

SEBA COSTRUZIONI S.r.l. Unipersonale
Via Bebio, 82/84 - 76125 TRANI (BT)
REA BA-577211
C.F. e P.I.- BARI 07724590729
pec.: sebacostruzionisrl@pec.it

COMMITTENTI:

SEBA COSTRUZIONI s.r.l. amm. Uniti Irene
via Bebio, 82 - TRANI

LABI IMMOBILIARE amm. Porro Maria
via Melo, 102 - BARI

sig. BUCCI VITO

Data

giugno 2015

Scala

PROGETTO ARCHITETTONICO:

arch. Giuseppe D'Angelo

DIREZIONE LAVORI:

arch. Giuseppe D'Angelo

TAV. Ri

modificata

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gd'A architetti
GIUSEPPE D'ANGELO architetto
via Ognissanti, 123 76125 TRANI (BT) tel./fax. 0883.486988 giuseppedangelo@gdaarchitetti.it

GIUSEPPE D'ANGELO architetto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La progettazione proposta riguarda lo studio di un'area oggetto di lottizzazione situata in una zona della città destinata dal P.U.G. a "Bs.ad./17" (Zona residenziale speciale, comparti, alta densità). Tale area è individuata al Catasto Urbano al Fg. 24, part.lle 620, 644, 725, 728.

Le ditte proprietarie di tali terreni che quindi richiedono il Permesso di Costruire Urbanistico sono la "LABI IMMOBILIARE" e la "SEBA COSTRUZIONI S.r.l."; queste formano il comparto denominato n.° 17 della Zona "Bs.ad.".

L'intero comparto, decurtato dell'area per urbanizzazioni secondarie prevede la realizzazione di n.° 3 edifici, per comodità denominati A, B e C.

In data 25 novembre 2011, le ditte menzionate presentavano richiesta di approvazione del P.U.E. descritto (prot. n. 42406). La progettazione di seguito descritta riguarderà esclusivamente l'edificio denominato C, poiché gli edifici A e B resteranno invariati.

Di fatto per l'edificio in questione (EDIFICIO C), si sceglierà di orientare le proprie scelte verso un sistema di soluzioni finalizzate al risparmio di risorse naturali, migliorando la qualità abitativa.

Pertanto si procederà nella progettazione e nella realizzazione dell'edificio con caratteristiche di bioedilizia seguendo le regole, i metodi e gli strumenti di verifica contemplati nello strumento di riferimento che è il "Protocollo Itaca" e raggiungerà il livello 3 di prestazione della sostenibilità ambientale degli edifici. Si prevede a tal proposito, un incremento di volumetria pari all'6,30% circa della volumetria netta massima realizzabile.

Detto fabbricato prevedeva uno sviluppo planimetrico ad L, mentre la nuova progettazione contempla l'ipotesi di fabbricato con sviluppo planimetrico rettangolare.

L'edificio manterrà le destinazioni urbanistiche del precedente e nello specifico è stato previsto un piano interrato adibito a garage, un piano terra ad attività commerciali ed i restanti piani dal primo al quinto a residenza.

Saranno realizzati tutti gli impianti secondo le normative vigenti, saranno collocati sulla copertura pannelli solari e fotovoltaici per produrre energia e acqua calda sanitaria, opportunamente orientati e totalmente integrati nell'architettura di progetto.

I tre edifici saranno dotati di impianti di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e delle parti pavimentate, le quali non necessitando di trattamento di disoleazione saranno convogliate in canali interrati e dopo il passaggio in pozzetti di decantazione defluite in vasche di raccolta interrate e riutilizzate per gli scarichi dei wc e/o per l'irrigazione della vegetazione (ai sensi del Regolamento Regionale n°26 del 9 dicembre 2013.

via Ognissanti, 123 76125 TRANI (BT) Tel./Fax.0883.486988 giuseppedangelo@gdaarchitetti.it

Si riportano i dati urbanistici di rilievo del P.U.E. e della nuova progettazione relativa all'edificio C.

SCHEDE DI CONTROLLO URBANISTICO

1. SUPERFICIE TERRITORIALE

PARTICELLA	SUPERFICIE
620	3.346,00 mq.
644	845,00 mq.
725	1.954,00 mq.
728	4.901,00 mq.
TOTALE	**11.046,00 mq.**

2. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'**indice di fabbricabilità territoriale** per l'area oggetto di P.U.E, tipizzata Bs.ad/17 è pari a **2,00 mc./mq.** di Superficie Territoriale più il Volume realizzabile come Standard (Vst).

3. VOLUME REALIZZABILE

Il volume realizzabile è pari a:

(Superficie Territoriale x Indice di Fabbricabilità Territoriale)=

(11.06,00 mq. x 2,00 mc./mq.) = **22.092 mc.**

via Ognissanti, 123 76125 TRANI (BT) Tel./Fax.0883.486988 giuseppedangelo@gdaarchitetti.it

4. VOLUME PREVISTO

Il volume Previsto, sarà incrementato di una percentuale pari all'6,30% ai sensi della Legge Regionale n°13 del 10 giugno 2008 e ss.mm.ii. "Norme per l'abitare sostenibile", è determinato come di seguito riportato:

VOLUME EDIFICIO A

PIANO TERRA	445,73 mq.	4,25 m.	**1.894,35 mc.**
PIANO PRIMO	445,73 mq.	3,25 m.	**1.448,62 mc.**
PIANO SECONDO	445,73 mq.	3,25 m.	**1.448,62 mc.**
PIANO TERZO	445,73 mq.	3,25 m.	**1.448,62 mc.**
PIANO QUARTO	445,73 mq.	3,25 m.	**1.448,62 mc.**
PIANO QUINTO	445,73 mq.	3,25 m.	**1.448,62 mc.**
PIANO SESTO	176,47 mq.	3,25 m.	**573,53 mc.**

VOLUME TOTALE	**9.711,00 mc.**

VOLUME EDIFICIO B

PIANO TERRA	309,76 mq.	4,25 m.	**1.316,48 mc.**
PIANO PRIMO	309,76 mq.	3,25 m.	**1.006,72 mc.**
PIANO SECONDO	309,76 mq.	3,25 m.	**1.006,72 mc.**
PIANO TERZO	309,76 mq.	3,25 m.	**1.006,72 mc.**
PIANO SESTO	183,80 mq.	3,25 m.	**597,35 mc.**

VOLUME TOTALE	**4.934,00 mc.**

VOLUME EDIFICIO C

PIANO TERRA	383,88 mq.	3,95 m.	**1.516,33 mc.**
PIANO PRIMO	388,88 mq.	3,55 m.	**1.380,52 mc.**
PIANO SECONDO	388,88 mq.	3,25 m.	**1.263,86 mc.**
PIANO TERZO	388,88 mq.	3,25 m.	**1.263,86 mc.**
PIANO QUARTO	388,88 mq.	3,25 m.	**1.263,86 mc.**
PIANO QUINTO	388,88 mq.	3,25 m.	**1.263,86 mc.**

VOLUME TOTALE	**7.952,30 mc.**

5. VOLUME DI PROGETTO EDIFICIO C

VOLUME NETTO TOTALE = 7.420,13 mc

Percentuale incremento volumetrico: 6.30 %

VOLUME NETTO INCREMENTO: 467,36 mc.

VOLUME LORDO INCREMENTO: 506,75 mc.

VOLUME LORDO TOTALE: 7.952,30 mc.

6. VERIFICA SUPERFICIE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

A.U.S. = 18 mq. ogni 100 mc. del Volume previsto + il 10% di St

22.092 mc. x 18/100 = 3.976,56 mq. +

11.046 mq. x 10/100 = 1.104,60 mq. =

5.081,16 mq.

SUPERFICIE A CEDERSI: 5.091,00 mq.

7. VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE

Superficie Permeabile = 30% della Superficie Fondiaria

Superficie Fondiaria = Superficie Territoriale – (Superficie A.U.S.+Superficie A.U.P.)

11.046,00 mq. – (5.091,60 mq. + 2.031,00 mq.) = 3.923,40 mq.

30% di 3.923,40 mq. = 1.177,02 mq.

SUPERFICIE PERMEABILE IN PROGETTO: 1.200,00 mq.

Trani, lì 30 giugno 2015

In fede

arch. Giuseppe D'Angelo

via Ognissanti, 123 76125 TRANI (BT) Tel./Fax.0883.486988 giuseppedangelo@gdaarchitetti.it