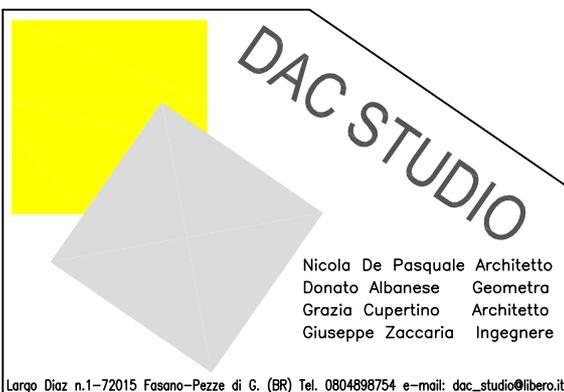


COMUNE DI MOTTOLA

PROVINCIA DI TARANTO

*PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATTUATIVO DEL PRG VIGENTE
D.3 ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE NUOVA art. 2.30*

PROPOSTA DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO P.L. D.3 a



DAC STUDIO
Nicola De Pasquale Architetto
Donato Albanese Geometra
Grazia Cupertino Architetto
Giuseppe Zaccaria Ingegnere
Largo Diaz n.1-72015 Fasano-Pezze di G. (BR) Tel. 0804898754 e-mail: dac_studio@libero.it

I TECNICI:

Arch. Nicola De Pasquale _____

Geom. Domenico Lentini _____

I COMMITTENTI:

Piepoli Vito _____

Gesualdo Maria _____



LeD
PROGETTAZIONE
geometrA Domenico LENTINI
e.mail : domenicolent@libero.it
geometrA Antonio DE LEONARDIS
e.mail : tonydeleonardis@libero.it
Via De Gasperi n.48
74017 - Mottola

OGGETTO:

Progetto di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, attuativo delle previsioni di PRG vigente della "Zona D.3 Artigianale e Industriale Nuova" – Comparto P.L. D.3a. Proponenti Sig.ri: Piepoli Vito nato a Taranto il 22.04.1987, residente in Mottola alla via S. Allende n. 58, c.f. PPLVTI87D22L049M; Gesualdo Maria nato a Mottola (TA) il 13.07.1954, ivi residente alla via Boito n. 56, c.f. GSLMRA54L53F784Z.

ELABORATO GRAFICO:

Relazione tecnica illustrativa dell'intervento, con quadro economico e computo metrico opere di urbanizzazione primaria.

NOTE:

Elaborati sostitutivi adeguati alle prescrizioni dell'ufficio tecnico prot. n.4274 del 10.03.2021

TITOLO:

Relazione tecnica illustrativa

DATA:

29/06/2021

TAVOLA :

01/12-REV.02

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Rev. 2

(Relazione sostitutiva adeguata alla nota dell'Ufficio Tecnico prot.n°4274 del 10.03.2021)

1. *PREMESSA*
2. *INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE ESISTENTE*
3. *L'ASSETTO PROPRIETARIO E FATTIBILITA' DEL PIANO*
4. *ASSETTO URBANISTICO DERIVATO*
5. *DIMENSIONAMENTO DEL PIANO*
6. *OPERE DI URBANIZZAZIONE*
7. *PROGETTO DI PIANO E TIPOLOGIE EDILIZIE*
8. *VALUTAZIONI ECONOMICHE DELL'INTERVENTO*

1. **PREMESSA**

Il sig. Piepoli Vito, nato a Taranto il 22/04/1987 e residente in Mottola (TA) alla via S. Allende n. 58, c.f. PPLVTI87D22L049M e la sig.ra Gesualdo Maria, nata a Mottola (TA) il 13/07/1954 ed ivi residente alla via Boito n. 56, c.f. GSLMRA54L53F784Z, in qualità di proprietari dei terreni edificatori ubicati in località Fontana Selvapiana del Comune di Mottola, rientranti nell'azonamento del Nucleo Urbano del P.R.G. vigente, in particolare nella zona "D.3 Zona artigianale e industriale nuova"; comparto "D.3a", rappresentandone la maggioranza pari a 69 % della superficie catastale compresa nel Comparto, hanno incaricato i sottoscritti tecnici: Nicola De Pasquale, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brindisi al n. 276, con studio in Fasano - Pezze di Greco al Largo A. Diaz n. 1 e Geom. Lentini Domenico, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Taranto al n. 1697, con studio in Mottola alla via De Gasperi n. 48, di redigere un progetto di Piano di Lottizzazione relativo al suddetto comparto, a tal fine i sottoscritti compilano la seguente relazione illustrativa, composta da n. 16 pagine.

2. **INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE ESISTENTE**

Il Comune di Mottola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n°483 del 31 marzo 2005 e pubblicato sul BURP n° 61 del 22 aprile 2005.

Con tale P.R.G. sono state individuate e tipizzate nuove aree destinate per gli insediamenti produttivi nella zona immediatamente a ridosso della zona artigianale esistente "Zona D2", realizzata con il vecchio Programma di Fabbricazione che si è sviluppata lungo la strada S.S.100 Bari – Taranto e la strada Provinciale Fontana - Selvapiana.

Tale zona negli anni passati è stata altresì oggetto di un Piano di Insediamenti Produttivi con la relativa assegnazione dei lotti e conseguente realizzazione degli opifici a carattere artigianale andando così in breve tempo ad esaurirsi. Il Comune di Mottola, con il P.R.G. approvato e vigente,

ha confermato la localizzazione attuale ampliandola lungo tutta la strada Provinciale Fontana - Selvapiana al margine della zona P.I.P. esistente ed individuata con i Comparti D.3.a, D.3.b, D.3.c, D3-1 e D3-2.

Il P.R.G. quindi ha previsto, per le nuove aree di espansione, l'attuazione attraverso i Comparti quali unità minime di intervento ai sensi dell'art.15 della L.R. Puglia n.6/1979, da attuarsi con piani esecutivi propedeutici, nella fattispecie P.I.P. o Piani di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi della normativa regionale vigente nonché dell'art. 2.30 delle NTA.

Il Comparto D.3.a oggetto del presente piano di lottizzazione, così come riportato nella Tavola 4 del PRG, si estende su di una superficie complessiva pari a ca. mq 12.366 in adiacenza e continuità della esistente zona artigianale, la stessa confina a nord con quest'ultima ed in particolare con via Giovanni Falcone, a sud con la Strada Provinciale 25 Fontana - Selvapiana, a ovest con l'area perimetrata dal Comparto D.3b ad est con area destinata a zona agricola normale. Dal rilievo dello stato dei luoghi si evince che l'area del comparto risulta interessata da alcuni interventi edificatori attuati negli anni passati, in particolare trattasi di due opifici il primo all'estremità est del comparto, con accesso da entrambe le strade pubbliche, realizzato sulla particella n. 458 del foglio 95 ed assentito con Permesso di Costruire n. 30 del 09/11/2005 rilasciato al sig. Putignano Pietro; il secondo realizzato poco più a ovest, sulla particella n. 452 dello stesso foglio 95, con accesso dalla strada provinciale n.25 Fontana - Selvapiana, assentito con D.I.A. n° 64 del 18/06/2007 intestata al sig. Romanelli Lorenzo. Le restanti parti libere aventi la consistenza di terreni agricoli seminativi con la presenza di alcuni alberi da frutto ed ulivo di media mole non monumentali, risultano recintate su tutti i lati da muretti in parte in calcestruzzo ed in parte da muretti a secco, tranne il confine con il comparto D.3.b. che non è materializzato. Come detto l'area del comparto viene delimitata a nord e a sud dalle due strade pubbliche G. Falcone e Fontana - Selvapiana lungo le quali sono presenti tutte le infrastrutture dei servizi cittadini. In particolare lungo la S.P. n.25 Fontana - Selvapiana sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e pubblica illuminazione; lungo la via G. Falcone, oltre le reti già presenti sulla provinciale, vi sono la rete idrica pubblica e la rete fognaria cittadina. Il PRG all'interno dell'area del comparto, oltre alla tipizzazione della zona "D3 artigianale e industriale nuova", normata dall'art. 2.30 delle NTA e alle fasce di rispetto della viabilità esistente, prevede la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra la strada provinciale n.25 Fontana - Selvapiana e via G. Falcone all'estremità ovest lungo il confine con il comparto D.3.b. Per cui tutta l'area oggetto del P.L., al netto delle aree già edificate e quelle di uso pubblico di cui diremo più avanti, sarà delimitata da tre strade pubbliche che ne consentiranno un agevole accesso ed un facile collegamento alle infrastrutture esistenti. Tutta l'area del comparto compreso un buon franco circostante è stata oggetto di rilievo celerimetrico, rilevando giaciture stradali esistenti, reti infrastrutturali, manufatti esistenti, muri di recinzione, alberature esistenti, quote altimetriche così da poter precisamente ubicare le aree di intervento sulle cartografie disponibili sia catastale che aerofotogrammetriche. Si rileva altresì che l'area compresa tra i due

manufatti esistenti è presso che alla stessa quota della strada provinciale con una leggera depressione verso via G. Falcone, mentre l'area maggiore a ovest presenta una depressione tra le due strade di ca. ml 1.5, il tutto come meglio si evince dalla Tavola 7/12 "Rilievo stato dei luoghi" allegata.

L'inquadramento urbanistico e territoriale si è concluso con l'esame dell'area di intervento rispetto agli strumenti di pianificazione regionale sia paesistico PPTR che di assetto idrogeologico PAI. In particolare, in base alla perimetrazione del P.A.I., l'intero comparto non ricade né in aree a pericolosità idraulica né in aree a rischio, né risulta interessato dalla presenza di lame, canali e aree a rischio di inondazioni; in base al sistema di tutela paesaggistico del PPTR, l'intero comparto è compreso nell'Ambito 8-Arco Ionico Tarantino e non rientra in nessuna delle componenti di tutela ne come bene paesistico ne come ulteriore contesto e non è interessato da ulteriori vincoli di altra natura, il tutto come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mottola e rappresentato nella Tavola 6/12 "Inquadramento generale" allegata alla presente.

3. L'ASSETTO PROPRIETARIO E FATTIBILITA' DEL PIANO

Il comparto D.3.a, come sopra descritto e meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati, catastalmente ricade interamente nel Foglio di mappa n. 95, pertanto, relativamente al perimetro del comparto, si ha la composizione dei proprietari come di seguito elencati per particelle catastali e relativa quota percentuale:

Tabella 1 - ELENCO PARTICELLE AREE COMPARTO						
	PARTICEL. Fg. 95	SUP. (mq)	PROPRIETA'	Imp. Catas. €	Imp. %	Sup. %
1	295	105	Piepoli Vito nato a Taranto il 22/04/1987	0,60	88,02	61,25
2	298	57		1,53		
3	333	20		0,09		
4	355	218		1,24		
5	363	85		0,48		
6	464	3.275		87,95		
7	466	3.815		21,67		
8	336	961	Gesualdo Maria nata a Mottola il 17/07/1954	5,46	4,23	7,77
9	353	400	De Carlo eredi – De Santis eredi	2,27	1,76	3,24
10	452	(*) 1.203	Romanelli Lorenzo nato a Mottola il 17/2/1962	Ente Urb.	...	9,73
11	458	(*) 1.202	Putignano Pietro nato a Varazze (SV) il 15/02/1964	Ente Urb.	1,21	11,88
12	459	(*) 81		0,72		
13	457	186		0,86		
14	465	54	Provincia di taranto	1,45	2,52	2,99

15	467	316	In ditta a Scarano G. e Scarano C.	1,80		
16	450	(*) 35	Comune di Mottola	0,90	2,26	3,14
17	453	293		1,66		
18	455	(*) 4		0,04		
19	440	(*) 56		0,31		
TOTALE (mq)		12.366	(*) Parte dell'intera particella	129,03	100	100

Da una attenta analisi dello stato di fatto, confrontando e sovrapponendo le cartografie di rilievo, catastale e di P.R.G., come meglio rappresentate e dimensionate nella Tavola 8/12 si evince che ci sono alcune aree che devono essere escluse dalla superficie del comparto, per vari motivi. Infatti come recita l'art. 1.4 delle N.T.A. nella definizione di Superficie territoriale: *"...vanno escluse, al fine del computo della St, le aree di uso pubblico esistenti, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori realizzati e le strade aperte al pubblico transito da oltre 3 anni"*, applicando la suddetta definizione alla superficie territoriale del comparto in parola, possiamo rilevare che vanno escluse dall'elenco particellare su riportato le seguenti aree:

- Particelle 452, 458, 459, 457 e 453, di superficie complessiva pari a mq 2.965, di proprietà Romanelli Lorenzo e Putignano Pietro, in quanto aree già conteggiate di pertinenza di interventi edificatori già realizzati, come meglio specificato al paragrafo precedente, queste aree contengono già delle costruzioni al loro interno di dimensioni e caratteristiche tali che hanno esaurito la loro suscettività edificatoria rispetto agli indici attuali. Si precisa altresì che le particelle 453, 457 e 459 sono aree cedute all'amministrazione Comunale quale standard dei suddetti interventi edificatori, quindi aree di uso pubblico esistenti anche se per le particelle 457 e 459 non risulta ancora perfezionato il trasferimento e l'intestazione catastale in capo alla pubblica amministrazione;
- Particelle 465 e 467, di superficie complessiva pari a mq 370, già espropriata a favore della Provincia di Taranto per allargamento S.P. 25 Fontana Selvapiana, quindi da considerarsi strada aperta al pubblico transito da oltre tre anni. Tale superficie pur essendo di fatto nel possesso e uso della Provincia di Taranto, in quanto già integrata alla carreggiata stradale esistente, non risulta ancora perfezionato il trasferimento e l'intestazione catastale in capo all'amministrazione provinciale;
- Particelle 440, 450 e 455, di superficie complessiva pari a mq 95, di proprietà del Comune di Mottola, in quanto aree di pertinenza e rispetto della viabilità pubblica G. Falcone, quindi aree di uso pubblico esistente, già cedute alla pubblica amministrazione nell'ambito dell'attuazione del programma costruttivo della zona artigianale esistente.

In sintesi le aree e quindi le particelle catastali escluse dalla superficie del comparto come perimetrato e cartografato nella Tavola 8/12, in quanto già tessuto edificato o di uso pubblico sono di seguito riassunte in tabella:

Tabella 2 - ELENCO PARTICELLE AREE ESCUSE DAL COMPARTO						
	PARTICEL. Fg. 95	SUP. (mq)	PROPRIETA'	Imp. Catas. €	Imp. %	Sup. %
10	452	(*) 1.203	Romanelli Lorenzo nato a Mottola il 17/2/1962	Ente Urb.	...	9,73
11	458	(*) 1.202	Putignano Pietro nato a Varazze (SV) il 15/02/1964	Ente Urb.	1,21	11,88
12	459	(*) 81		0,72		
13	457	186		0,86		
14	465	54	Provincia di taranto	1,45	2,52	2,99
15	467	316	In ditta a Scarano G. e Scarano C.	1,80		
16	450	(*) 35	Comune di Mottola	0,90	2,26	3,14
17	453	293		1,66		
18	455	(*) 4		0,04		
19	440	(*) 56		0,31		
TOTALE (mq)		3.430	(*) Parte dell'intera particella	9,32	5,99	27,74

Sulla base delle considerazioni sopra espone e meglio rappresentate nella Tavola 8/12 allegata, si evidenzia che il perimetro del comparto va rimodellato e ridefinito nei confini, addivenendo così alla nuova perimetrazione delle aree di intervento che contempla le sole particelle catastali rimanenti, al netto di quelle escluse, così come riportate nella seguente tabella, ove sono indicati sia l'imponibile catastale corrispondente sia la quota parte delle superfici catastali, entrambi necessari al fine dell'individuazione del concorso dei proprietari all'interno della proposta di intervento e alla titolarità della presentazione della stessa:

Tabella 3 - ELENCO PARTICELLE NUOVA PERIMETRAZIONE COMPARTO						
	PARTICEL. Fg. 95	SUP. (mq)	PROPRIETA'	Imp. Catas. €	Imp. %	Sup. %
1	295	105	Piepoli Vito nato a Taranto il 22/04/1987	0,60	93,63	84,77
2	298	57		1,53		
3	333	20		0,09		
4	355	218		1,24		
5	363	85		0,48		
6	464	3.275		87,95		
7	466	3.815		21,67		
8	336	961	Gesualdo Maria nata a Mottola il 17/07/1954	5,46	4,50	10,75
9	353	400	De Carlo eredi – De Santis eredi	2,27	1,87	4,48
TOTALE (mq)		8.936	(*) Parte dell'intera particella	121,29	100	100

Ne deriva che il nuovo perimetro del Comparto D.3.a, oggetto di piano di lottizzazione, interessa una superficie complessiva lorda di mq 8.936 anziché di mq 12.366 come riportato negli elaborati del PRG vigente, di cui la maggioranza dell'imponibile catastale corrisponde alle particelle 295, 298, 333, 355, 363, 464, 466 di proprietà del sig. Piepoli Vito, mentre lo stesso Piepoli Vito, insieme alla sig.ra Gesualdo Maria, rappresentano il 95,52 % della superficie catastale dell'intero comparto ridefinito (il 69% dell'originaria perimetrazione come riportato nelle premesse), per cui aventi titolo alla presentazione del piano.

Si precisa che i proprietari della restante parte, non proponenti il piano in oggetto, informati con regolare raccomandata (n°79020 del 26.11.2019) non hanno mostrato interesse alla presentazione del piano in parola, in quanto non residenti in Puglia.

4. ASSETTO URBANISTICO DERIVATO

Dall'analisi dello stato di fatto e dalle considerazioni sopra riportate che hanno portato alla esclusione di porzioni di superfici per tutte le motivazioni meglio specificate in precedenza, si è pervenuto alla nuova perimetrazione del Comparto D.3.a oggetto di lottizzazione così come riportato nelle Tavole 8/12 e 9/12. Confrontando le superfici della vecchia perimetrazione con quelle della nuova, si rileva che, come già detto, in base al PRG vigente, l'intero Comparto ha una superficie territoriale lorda pari a ca. mq 12.366, una superficie netta tipizzata D3 pari a ca. mq 11.180 ed una superficie di viabilità di PRG pari a ca. mq 1.186; tuttavia, al netto delle aree escluse (Tabella 2), di fatto il Comparto si riduce ad una superficie territoriale lorda pari a ca. mq 8.936, di cui una superficie destinata a viabilità di PRG a farsi pari a ca. mq 1.065 ed una superficie netta tipizzata D3 pari a ca. mq 7.871, alla quale saranno applicati gli indici di zona per il dimensionamento del piano di lottizzazione.

Osservando la nuova perimetrazione del comparto al netto delle aree escluse, si evince come l'area del comparto si è ridotta in due parti differenti, una maggiore interamente di proprietà Piepoli che come di remo più avanti darà origine ai Lotti 1 e 2 e, l'altra minore di proprietà Gesualdo e De Carlo che darà origine a due lotti, quello di proprietà Gesualdo denominato lotto 3a e quello di proprietà degli eredi De Carlo denominato lotto 3b. La parte di proprietà Piepoli comprende quindi tutte le particelle di quest'ultimo che daranno origine ai Lotti 1 e 2, compreso la giacitura della viabilità a farsi che quindi rimarrà di competenza della parte in parola, per una superficie complessiva pari a mq 7.575; la seconda parte minore comprende le particelle 336 di proprietà Gesualdo Maria e 353 di proprietà degli eredi De Carlo e De Santis per una superficie complessiva di mq 1.361.

5. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Le N.T.A. del P.R.G. vigente al Capitolo III e dall'art. 2.27 in poi detta le norme di riferimento per gli interventi nelle aree produttive artigianali e industriali, in particolare l'art. 2.30 detta le

prescrizioni quantitative e qualitative per la zona e il comparto oggetto del presente piano di lottizzazione "D.3.a Zona artigianale e industriale nuova" che così recita:

La zona D 3 è destinata all'insediamento di nuove attività produttive o al trasferimento di quelle esistenti all'interno dell'abitato.

Essa è destinata ad impianti artigianalie relativi servizi amministrativi e tecnici, direzionali e commerciali, di deposito e magazzini, residenza nei limiti di cui all'art.2.27 delle N.T.A (20% della attività produttiva).

Strumento di attuazione :Piani esecutivi:Piano di Lottizzazione convenzionato.

I piani esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- *Cessione delle aree per attrezzature al servizio degli impianti produttivi: ai sensi del DM 1444/68 vanno cedute area per attrezzature nella misura del 10% della superficie dell'insediamento produttivo;*
- *Indice di utilizzazione territoriale U.f.(U.t) = 0,60 mq/mq;*
- *Altezza massima : Hmax 7,50 m tranne che per singoli impianti di dimostrata necessità;*
- *Rapporto di copertura : Q = 0,50 mq/mq;*
- *Distanze dai confini = m 6,00 oppure in aderenza previo accordo tra i proprietari confinanti;*
- *Distanze tra edifici : 12 m ;*
- *Distanze da strada Provinciale : 20 m;*
- *Distanze da altre strade: 10 m;*
- *Parcheggi : 1mq/3mq di superficie utile produttiva, di cui il 30% ad uso pubblico ai margini della superficie fondiaria lungo la strada di accesso all'impianto;*
- *Verde privato : almeno il 10% della superficie del lotto.*

A questo si aggiunge la Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 11.06.2016 "attività sportive e ricreative ricomprendenti palestre sportive, attività ludiche istituti di insegnamento delle discipline sportive" che varia la normativa di riferimento in merito alle destinazioni d'uso, dando la possibilità di insediare nelle aree in oggetto anche le suddette attività.

Applicando le prescrizioni sopra riportate al comparto in oggetto come sopra ridefinito, si è dimensionato il piano di lottizzazione nelle quantità di superfici da destinare a standard, parcheggi pubblici, privati e i vari lotti destinati alla trasformazione edificatoria con i vari ingombri e dimensioni, nelle quantità proporzionali alle due aree nonché sulla base delle superfici di ogni lottizzante come in sintesi riportato nella tabella seguente:

Tabella 4 – DIMENSIONAMENTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Ditta	Sup. Comparto mq	Prop. %	Sup. strada Di PRG mq	Sup. Territoriale (S.t.) mq	Sup. Standard D.M. 1444 mq	Sup. Fondiarìa (S.f.) mq	Sup. lorda realizzabile Ut=60% St mq	Sup. Coper. Sc=50% S.f. mq	Parch. Uso pubblico 1/3mq Slr (30%) mq (*)	Parcheggi Privati 1/3mq Slr (70%) mq (*)	Verde priv. 10% sup. Lotto mq	Totale aree da cedere mq	Lotti
	8.936	100	1.065	7.871	787	7.084	4.723	3.542	472	1.102	708	1.852	1,2,3a, 3b
Piepoli Vito	7.575	84,77	1.065	6.510	651	5.859	3.906	2.929,5	390	911	586	1.716	1 e 2
Gesualdo Maria	961	10,75	0	961	96	865	577	432,5	58	135	86	96	3a
De Carlo Eredi	400	4,48	0	400	40	360	240	180	24	56	36	40	3b
TOTALE	8.936	100	1.065	7.871	787	7.084	4.723	3542	472	1.102	708	1.852	1,2,3a, 3b
Note: (*) Superficie a parcheggi prevista in eccesso = 1mq / 3mq di Superficie lorda realizzabile (mq 4723) > Superficie utile produttiva (art. 1.4 NTA)													

Le quantità sopra definite sono state rappresentate sulle planimetrie catastali e aerofotogrammetriche così come riportate nelle tavole di progetto allegate (Tavole 8/12; 9/12; 10/12) da cui si evince il progetto definitivo del piano di lottizzazione. Il progetto di piano quindi ha origine dall'assetto derivato in due parti, la parte maggiore interamente di proprietà Piepoli, contiene la giacitura della strada di PRG lungo il confine ovest di collegamento tra le due strade pubbliche esistenti per una lunghezza pari a ca. ml 109 e una larghezza pari a ca. ml 9.55, per una superficie complessiva di ca mq 1065. Le dimensioni della strada, la larghezza in particolare, corrispondono alle caratteristiche di una strada di Categoria "F Locali a servizio diretto degli edifici..." secondo le definizioni di cui al D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", per la quale si prevedono due corsi di larghezza pari a ml 2,75, panchina in destra di ml 0,50 e marciapiedi da entrambi i lati di ml 1,50.

Lungo la strada di PRG per una larghezza di ca. ml 5 e lungo la via G. Falcone per una larghezza media di ca. ml 3.2 è stata ubicata la superficie a servizi e attrezzature pubbliche di cui al D.M. 1444/68, di competenza ed in proporzione della parte maggiore di proprietà Piepoli per complessivi mq 667. Il progetto di piano prevede per queste superfici la sistemazione a verde pubblico e parcheggi pubblici, volutamente lungo le strade al fine di creare una cortina verde fruibile dai pedoni, che funzioni sia da arredo stradale che da "schermo" agli opifici retrostanti in uno con l'alberatura prevista lungo il perimetro dei lotti privati. Il progetto delle aree pubbliche di competenza della proprietà Piepoli, si completa altresì con l'esecuzione di un marciapiede di larghezza pari a ml 1.5 lungo il lato prospiciente la strada provinciale, fino all'area a parcheggio esistente già di proprietà comunale, oltre alle due aree di accesso ai lotti la prima lungo la strada di PRG a farsi e la seconda lungo via G. Falcone.

La superficie "Privata netta da trasformare" o superficie fondiaria di proprietà Piepoli, è stata ripartita in due lotti edificabili: Il Lotto 1 di dimensioni minori pari a ca. mq 1.216, è ubicato ad angolo tra la strada di PRG e via G. Falcone, in esso è previsto un edificio destinato a laboratorio artigianale (Tipologia U) di superficie lorda pari a ca. mq 525 e una volumetria fuori terra di mc 3.675 nel rispetto degli indici dimensionali dettati dalla norma di PRG, come declinati nelle specifiche norme del Lotto 1 riportate nella Tav. 10/12 e nelle N.T.E. allegate. Il Lotto 2 di dimensioni maggiori pari a ca. mq 4.594, comprende la restante parte dell'area, ad essa è possibile accedere sia dalla strada di PRG che da via G. Falcone, da quest'ultimo accesso è possibile usufruire dei parcheggi privati di uso pubblico per una superficie di ca. mq 390, ubicati immediatamente prospicienti la via pubblica con accesso diretto dalla strada e da entrambi i lotti. Nel Lotto 2 è previsto un edificio destinato a palestra ed attività ginnico-ludiche (Tipologia V) di superficie lorda pari a ca. mq 1.565 e una volumetria fuori terra di ca. mc 11.000, il tutto nel rispetto degli indici dimensionali dettati dalla norma di PRG come declinati nelle specifiche norme del Lotto 2 riportate nella Tav. 10/12 e nelle N.T.E. del piano di lottizzazione in parola. Per entrambi i lotti è prevista una unità abitativa al servizio dell'attività produttiva.

La parte di proprietà Gesualdo/De Carlo poco distante, attestata sulla strada provinciale Fontana Selvapiana, comprende una superficie complessiva di ca. mq 1.170, ripartita in due lotti distinti "Lotto 3a" di superficie pari a ca. mq 833, coincidente con la proprietà Gesualdo e, il "Lotto 3b" di superficie pari a ca. mq 337, coincidente con la proprietà De Carlo. Per entrambi i lotti 3° e 3b sono state individuate le rispettive aree a standard di cui al D.M. 1444/68, in particolare per il lotto 3a mq 96, oltre la viabilità di accesso al lotto di mq 32, mentre per il lotto 3b mq 63. Il progetto di piano anche per le aree pubbliche di competenza dei lotti 3a e 3b, in capo alle proprietà Gesualdo/De Carlo, prevede la realizzazione di aree a verde e parcheggi ubicate lungo la strada provinciale in continuità con l'area a verde e parcheggi privati e privati di uso pubblico di pertinenza dei lotti 3a e 3b in parola. L'area sarà allestita con stalli di sosta per autoveicoli e motocicli, marciapiedi e alberature in apposite aiuole a definire camminamenti ombreggiati e cortine verdi a schermare all'opificio retrostante. La superficie "Privata netta da trasformare" o superficie fondiaria che, come già detto per il Lotto 3a di proprietà Gesualdo Maria ha una superficie di ca. mq 833, nella quale è previsto un edificio destinato a laboratorio artigianale (Tipologia W1), sul confine di proprietà con il lotto 3b, di superficie lorda pari a ca. mq 220 e una volumetria fuori terra di mc 1650, compreso l'abitazione di servizio; mentre per il Lotto 3b di proprietà De Carlo, di superficie pari a ca. mq 337, è previsto la costruzione sul confine in aderenza all'edificio del Lotto 3a, un edificio di superficie pari a ca. mq 65 e una volumetria fuori terra di mc. 487 destinato per entrambi i piani fuori terra a laboratorio artigianale, ufficio e locali di servizio, il tutto nel rispetto degli indici dimensionali dettati dalla norma di PRG come declinati nelle specifiche norme dei Lotti 3a e 3b riportate nella Tav. 10/12 e nelle N.T.E. allegate. Si precisa che il Lotto 3a di proprietà Gesualdo sarà gravato da servitù di passaggio e accesso a favore del Lotto 3b di proprietà De Carlo per la sola area di pertinenza anteriore di manovra ai parcheggi.

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le previsioni del piano di lottizzazione in oggetto, come sopra descritto e meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati, saranno attuati sulla base di apposita convenzione, redatta secondo lo schema di cui all'art. 28 della L.R. n.56/1980, da stipularsi tra il Comune di Mottola e tutti i lottizzanti. Nella convenzione deve essere prevista la cessione gratuita sia delle aree a servizi pubblici di cui al D.M. 1444/68 suddette, che delle aree per la realizzazione della strada di PRG, nella misure individuate nei grafici di progetto e di seguito esplicitate in tabella:

Tabella 5 – AREE PER URBANIZZAZIONE DA CEDERE A TITOLO GRATUITO				
AREE OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA	PROPRIETA' Piepoli Vito mq	PROPRIETA' De Carlo mq	PROPRIETA' Gesualdo mq	SUPERFICI TOTALI mq
Viabilità di P.R.G.	1.065	0	0	1.065
Aree di collegamento	49	0	32	81

Verde e attrezzature pubbliche (D.M. 1444)	667	63	96	827
TOTALE AREE A CEDERSI	1.781	63	128	1973

La suddetta convenzione dovrà prevedere per l'intero comparto, oltre la cessione la realizzazione a cura e spese dei proponenti delle opere di urbanizzazioni primaria, che competono ad ognuno dei lottizzanti in proporzione alla propria quota di possesso come sopra descritte e meglio rappresentate negli elaborati grafici allegati, in particolare nella Tavola 11/12 "Progetto di massima urbanizzazioni". La proposta di piano di lottizzazione quindi prevede anche il progetto di massima delle urbanizzazioni primarie, così come riportato nelle Tavola 10/12 e Tavola 11/12 degli elaborati grafici allegati, il quale è stato redatto attuando le indicazioni di P.R.G. e della normativa vigente riguardo la viabilità e gli standard urbanistici, come sopra definiti e meglio precisato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione anch'esso allegato.

In particolare, il progetto delle opere di urbanizzazione, nelle quantità sopra riportate prevede:

Proprietà Piepoli (Lotti 1 e 2)

- Esecuzione della viabilità di PRG;
- Esecuzione di marciapiedi;
- Esecuzione di pubblica illuminazione;
- Esecuzione di parcheggi pubblici;
- Esecuzione di aree a verde pubblico;
- Esecuzione di infrastrutture a rete per allacci alle reti pubbliche;

Le opere sopra elencate saranno attuate a partire dalla strada pubblica di PRG lungo il confine ovest dell'area, collegando la strada provinciale Selvapiana alla strada comunale G. Falcone, quindi la zona artigianale con la strada provinciale e da questa con il centro cittadino. Il collegamento avverrà con due incroci a raso, il primo sulla strada provinciale in prossimità del crocevia esistente con via Scudello, il secondo su via G. Falcone. Si procederà con la rimozione del terreno vegetale e l'esecuzione della massicciata stradale tramite il trasporto e livellamento di materiale lapideo di grossa pezzatura per l'intera area interessata dalla carreggiata, dai marciapiedi e dall'area a verde, per una larghezza di ca. ml 15 e una lunghezza di ca. ml 110. Seguirà l'esecuzione di muretti in cls di contenimento verso l'area del comparto vicino ad ovest e di confine con tutti i lotti privati sia lungo la strada a farsi che lungo le strade pubbliche esistenti, di altezza media pari a ca. ml 1.2 e spessore pari a ca. cm 20 rifiniti in sintonia con l'esistente circostante. Si procederà con l'esecuzione della nuova rete di pubblica illuminazione lungo la nuova strada con la posa di cavidotti, pozzetti di ispezione e basi in calcestruzzo per la posa di n. 6 nuovi corpi illuminanti del tipo a led, su pali in ferro zincato di altezza pari a ml 8, previsti e dimensionati per una distanza reciproca di ca. ml 25; nonché la posa di tutti i cavidotti necessari per il collegamento dei lotti alle

reti di energia elettrica, acqua, fogna, telefono presenti sia sulla strada provinciale che sui via G. Falcone. Seguirà l'esecuzione di sottofondo stradale in materiale lapideo "stabilizzato" battuto con rullo; fornitura e posa in opera di cordoli in cls prefabbricati di sezione pari a cm 15x25, formazione di marciapiedi del tipo drenanti in betonelle di larghezza min. pari a ca. ml 1.5 lungo tutte le strade pubbliche; esecuzione delle aree a parcheggi pubblici dimensionati per n. 18 stalli a pettine di cui n. 2 destinati a portatori di handicap, pavimentati con elementi autobloccanti in cls drenanti del tipo green block, focati con brecciolino sciolto; sistemazione della aree a verde così delimitate dai marciapiedi con lo spiano del terreno vegetale e la messa a dimora di essenze autoctone tipiche della macchia mediterranea, oltre alla posa di n. 3 sedute (panchine) in pietra. Le opere saranno ultimate con l'asfaltatura delle strade con un primo strato di collegamento Bynder di spessore pari a cm 7 ed un secondo strato di tappetino di usura rullato di spessore pari a cm 3.

Proprietà Gesualdo (Lotto 3a)

- Esecuzione della viabilità di collegamento;
- Esecuzione di parcheggi pubblici;
- Esecuzione di sottostrutture di collegamento reti;
- Esecuzione di aree a verde.

Proprietà eredi De Carlo (Lotto 3b)

- Esecuzione di parcheggi pubblici;
- Esecuzione di sottostrutture di collegamento reti;
- Esecuzione di aree a verde.

Per entrambi i lotti, le opere sopra elencate saranno realizzate a partire dalla rimozione del terreno vegetale, esecuzione di muretti di contenimento e recinzione in calcestruzzo rivestiti di materiali in sintonia con l'esistente circostante, formazione di massicciata con trasporto e stesa di materiale lapideo, costipato e finito con materiale stabilizzato; posa in opera di cavidotti e pozzetti per pubblica illuminazione e di collegamento alle infrastrutture a reti esistenti, illuminazione pubblica dimensionata per n. 2 corpi illuminanti del tipo a led su pali in ferro zincato di altezza pari a ml 8; formazione di cordoni retti in blocchi di cls prefabbricati di sezione pari a cm 15 x 25 a delimitare tutti i marciapiedi aree verdi e parcheggi; esecuzione di marciapiedi in elementi autobloccanti in cls drenanti tipo betonelle; esecuzione di parcheggi pubblici per n. 7 stalli a pettine, di parcheggi privati e privati di uso pubblico per n. 9 stalli, oltre parcheggi pubblici per motocicli per n. 7 stalli, realizzati con pavimentazione in elementi in cls autobloccanti drenanti del tipo green block focati con brecciolino sciolto. Le opere si concluderanno con la messa a dimora nelle aiuole di alberature di alto fusto tipiche della zona e n. 3 sedute (panchine) in pietra.

Tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, come meglio rappresentate nella Tavola 11/12 e nel computo metrico allegati, saranno realizzate a regola d'arte, secondo le indicazioni

forniteci dagli uffici comunali e dagli enti preposti, in particolare la viabilità nuova ed esistente in prossimità dei collegamenti, sarà dotata di segnaletica sia orizzontale che verticale secondo le indicazioni della polizia municipale e dell'ufficio provinciale preposto. I marciapiedi come già detto saranno pavimentati con elementi drenanti, anti scivolo e dotati di rampe per disabili. Tutte le aree oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Mottola (viabilità e standard D.M. 1444/68) sono state oggetto di progettazione per la futura realizzazione a cura e spese dei lottizzanti in proporzione alle proprie quote percentuali di proprietà.

7. PROGETTO DI PIANO E TIPOLOGIE EDILIZIE

Il progetto di piano si sviluppa quindi su una superficie fondiaria di ca. mq 7.002 al netto delle aree a cedere destinate a standard e viabilità, organizzata in quattro lotti distinti, di cui tre (Lotti 1, 3a e 3b) destinati a laboratori artigianali, ed uno (Lotto 2) destinato a palestre e servizi alla persona, tutti definiti in quattro tipologie edilizie diverse.

In particolare nei lotti nn. 1 e 2, di proprietà Piepoli Vito (proponente), sono previste rispettivamente le tipologie indicate con "U" e "V"; nel lotto lotto n. 3°, di proprietà della Sig.ra Gesualdo Maria (proponente), è prevista la tipologia "W1"; mentre nel lotto n. 3b, di proprietà degli eredi De Carlo, è prevista la tipologia "W2". Il tutto come meglio riportato nelle tavole di progetto: Tavola 12/12 e nelle Norme Tecniche Esecutive del piano ed in sintesi di seguito precisate.

Il **lotto - 1 -** ha una superficie fondiaria di mq 1.216, con destinazione di laboratorio artigianale e/o opificio industriale. La tipologia proposta per questo lotto è la "tipologia U", ossia un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare di dimensioni pari a ca. ml 30 x 17.50 per una superficie lorda di ca. mq 525, con tre lati liberi e con uno dei lati lunghi in aderenza al corpo di fabbrica del lotto 2. Lo stesso si compone dal laboratorio artigianale a piano terra di superficie mq 401 più uffici e servizi, un piano interrato destinato a deposito di superficie mq 183 e una abitazione a primo piano di superficie lorda pari a ca. mq 113, composta da cinque vani più sevizi e veranda. Tutto il piano terra avrà una altezza media di ca. ml 4.5 oltre l'abitazione a primo piano, per una volumetria complessiva fuori terra di ca. mc 3.675. L'opificio avrà un'area pertinenziale libera di ca. mq 691, distribuita su tre lati due dei quali prospicienti le strade pubbliche il terzo prospiciente i parcheggi privati di uso pubblico. Il lotto avrà due accessi il primo da via G. Falcone e il secondo dall'area dai parcheggi privati di uso pubblico, tutta l'area pertinenziale sarà in parte adibita a verde privato per una superficie min. di ca. mq 150 (>10%), ubicata sul perimetro del lotto dove saranno messi a dimora alberature di essenze autoctone a più alta assimilazione di anidride carbonica e poco idro esigenti tipo Alloro, Corbezzolo, Viburno ecc.; parcheggi privati e aree destinate alla manovra e movimento merci. Tutta l'area di pertinenza destinata al movimento merci sarà pavimentata con elementi autobloccanti drenanti tipo betonelle, le aree di parcheggio

saranno pavimentate con elementi prefabbricati autobloccanti drenanti tipo green block, al fine di limitare al massimo la impermeabilizzazione delle superfici alle acque piovane, queste ultime saranno raccolte dalle superfici coperte dell'edificio e stoccate in apposite riserve idriche interrato ed usate per i servizi igienici e l'irrigazione delle aree a verde.

Per quanto riguarda la tecnica costruttiva, il corpo di fabbrica sarà realizzato con struttura a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato su plinti e cordoli di fondazione, con solai in latero-cemento e travetti in c.a.p. prefabbricati e interposte pignatte; i muri di tamponamento saranno a doppio paramento in blocchi di termolaterizio e tufo con interposti pannello termoisolante per uno spessore complessivo pari a ca. cm 40, nel rispetto della normativa sull'efficienza energetica degli edifici così come il manto di copertura che sarà eseguito con uno strato di guaina cementizia sulla caldana, posa di pannelli termoisolanti, masso a pendio in calcestruzzo alleggerito tipo isocal, ulteriore strato di guaina cementizia e pavimentazione con lastre di Cursi.

In sintesi, le previsioni di piano per il lotto - 1 - possono essere riassunte come di seguito e meglio rappresentate nell'elaborato grafico di dettaglio riportato nelle Tavole 8/12, 9/12 e 10/12:
- Sup. fondiaria = mq 1.216; Vol. totale = mc 3.675; Iff = 3 mc/mq; Sup. utile = mq 700; Sup. coperta = mq 600; N Piani = Piano Interrato, Piano Terra +1; H max = m 7; Dist. dai confini = m 6 o in aderenza; Dist. Dalle strade m 10.

Il lotto - 2 - ha una superficie fondiaria di mq 4.594, con destinazione di centro sportivo in particolare palestra e servizi alla persona. La tipologia proposta per questo lotto è la "tipologia V", ossia un unico corpo di fabbrica di forma irregolare complessa per una superficie lorda di ca. mq 2.150, con tutti i lati liberi tranne una piccola porzione in adiacenza all'opificio del lotto 1. Lo stesso si compone da quattro sale per attività ginniche, depositi, ristoro, reception e servizi distribuite al piano terra e primo con altezze differenti per una superficie utile di ca. mq 1.565, un piano interrato destinato a deposito e garage di superficie pari a ca. mq 180 e una abitazione all'estremità est dislocata su due piani, piano terra e primo di superficie lorda complessiva pari a ca. mq 240, composta da cinque vani più servizi, vano scala e veranda. Tutto l'edificio avrà una altezza fuori terra variabile da un min. di ml 4.7 ad un max di ml 7.5, per una volumetria complessiva fuori terra di ca. mc 11.000. Tutto il complesso del lotto 2 avrà un'area pertinenziale libera di ca. mq 3.000, distribuita sui quattro lati, due dei quali prospicienti le strade pubbliche il terzo prospiciente i parcheggi privati di uso pubblico, il quarto verso la proprietà confinante ad est. Il lotto avrà due accessi il primo principale dalla nuova strada di PRG a farsi, il secondo da via G. Falcone attraverso l'area dai parcheggi privati di uso pubblico, tutta l'area pertinenziale sarà in parte adibita a verde privato per una superficie min. di ca. mq 600 (>10%), ubicata sul perimetro del lotto dove saranno messi a dimora alberature di essenze autoctone a più alta assimilazione di anidride carbonica e poco idro esigenti tipo Alloro, Corbezzolo, Viburno ecc.; parcheggi privati e aree di manovra lungo la strada provinciale per una superficie di ca. mq 1000, parcheggi privati di

uso pubblico prospicienti via G. Falcone per una superficie di ca. mq 400. Tutta l'area di pertinenza destinata alla mobilità di mezzi e pedoni sarà pavimentata con elementi autobloccanti drenanti tipo betonelle, le aree di parcheggio saranno pavimentate con elementi prefabbricati autobloccanti drenanti tipo green block, al fine di limitare al massimo la impermeabilizzazione delle superfici alle acque piovane, queste ultime saranno raccolte dalle coperte degli edifici e convogliate in apposite riserve idriche interrate ed usate per i servizi igienici e l'irrigazione delle aree a verde.

Per quanto riguarda la tecnica costruttiva, il corpo di fabbrica sarà realizzato con struttura in parte in ferro ed in parte a telaio di travi e pilastri in calcestruzzo armato su plinti e cordoli di fondazione, le coperture saranno variegata e miste con solai in latero-cemento oltre a coperture tecnologiche in pannelli sandwich e legno lamellare; anche i tamponamenti perimetrali saranno a tecnologia mista, in parte in muratura in parte a vetrate ed in parte a pannelli autoportanti di dimensioni e caratteristiche nel rispetto della normativa sismica e sull'efficienza energetica degli edifici.

In sintesi, le previsioni di piano per il lotto - 2 - possono essere riassunte come di seguito e meglio rappresentate nell'elaborato grafico di dettaglio riportato nelle Tav. 8/12, 9/12 e 10/12:

- Sup. fondiaria = mq 4.594; Vol. totale = mc 11.000; Iff = 2,5 mc/mq; Sup. utile = mq 2.150; Sup. coperta = mq 2.100; N Piani = Piano Interrato, Piano Terra +1; H max = m 7,5; Dist. dai confini = m 6 o in aderenza; Dist. Dalle strade m 10; Dist. Dalle strade provinciali m 20.

Il lotto - 3a - ha una superficie fondiaria di mq 833, con destinazione di laboratorio artigianale e/o opificio industriale. La tipologia proposta per questo lotto è la "tipologia W1", ossia un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare di dimensioni pari a ca. ml 17 x 13 per una superficie lorda di ca. mq 220, con tre lati liberi ed il quarto lato sul confine con il lotto 3b. Lo stesso si compone dal laboratorio artigianale a piano terra di superficie pari a ca. mq 134 più uffici e servizi, un piano interrato destinato a deposito di superficie pari a ca. mq 182 e una abitazione a primo piano di superficie lorda pari a ca. mq 57 compreso il vano scala, composta da due vani più servizi e veranda. Tutto il piano terra avrà una altezza media di ca. ml 4.3 oltre l'abitazione a primo piano, per una volumetria complessiva fuori terra di ca. mc 1650. L'opificio avrà un'area pertinenziale libera di ca. mq 613, distribuita sui tre lati dell'edificio uno dei quali prospiciente la strada provinciale dalla quale si accede. Tutta l'area pertinenziale sarà in parte adibita a verde privato per una superficie min. di ca. mq 200 (>10%), ubicata sul lato posteriore dell'edificio oltre e lungo il perimetro del lotto dove saranno messi a dimora alberature di essenze autoctone a più alta assimilazione di anidride carbonica e poco idro esigenti tipo Alloro, Corbezzolo, Viburno ecc.; parcheggi privati ubicati in continuità ai parcheggi pubblici ubicati lungo la strada provinciale e aree destinate alla manovra e movimento merci dislocata tra i parcheggi e il fronte principale dell'edificio. Si precisa che l'area di manovra suddetta sarà condivisa con il lotto 3b, per cui sarà gravata di servitù di passaggio a favore di quest'ultimo. Tutta l'area di pertinenza destinata al

movimento merci sarà pavimentata con elementi autobloccanti drenanti tipo betonelle, le aree di parcheggio saranno pavimentate con elementi prefabbricati autobloccanti drenanti tipo green block eguale a quelli pubblici, al fine di limitare al massimo la impermeabilizzazione delle superfici alle acque piovane, queste ultime saranno raccolte dalle superfici coperte dell'edificio e stoccate in apposite riserve idriche interrato ed usate per i servizi igienici e l'irrigazione delle aree a verde.

Per quanto riguarda la tecnica costruttiva, sarà del tutto eguale a quella prevista per il lotto 1 con struttura a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e muri di tamponamento a doppio paramento di spessore pari a ca. cm 40, nel rispetto della normativa sull'efficienza energetica degli edifici.

In sintesi, le previsioni di piano per il lotto – 3a – possono essere riassunte come di seguito e meglio rappresentate nell'elaborato grafico di dettaglio riportato nelle Tav. 8/12, 9/12 e 10/12:

- Sup. fondiaria = mq 833; Vol. totale = mc 1650; Iff = 1,98 mc/mq; Sup. utile = mq 450; Sup. coperta = mq 270; N Piani = Piano Interrato, Piano Terra +1; H max = m 7,5; Dist. dai confini = m 6 o in aderenza; Dist. Dalle strade m 10; Dist. Dalle strade provinciali m 20.

Il lotto – 3b – ha una superficie fondiaria di mq 337, con destinazione di laboratorio artigianale e/o opificio industriale. La tipologia proposta per questo lotto è la "tipologia W2", ossia un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare di dimensioni pari a ca. ml 5 x 13 per una superficie lorda di ca. mq 65, con tre lati liberi ed il quarto lato sul confine con il lotto 3a. Lo stesso si compone dal laboratorio artigianale a piano terra di superficie pari a ca. mq 47 più servizi, un piano interrato destinato a deposito di superficie pari a ca. mq 53 e una zona uffici-esposizione a primo piano di superficie lorda pari a ca. mq 47 compreso il vano scala, più servizio igienico. Tutto il piano terra avrà una altezza media di ca. ml 4.3, mentre il primo piano ml 3, per una volumetria complessiva fuori terra di ca. mc 487. L'opificio avrà un'area pertinenziale libera di ca. mq 272, distribuita sui tre lati dell'edificio uno dei quali prospiciente la strada provinciale, dalla quale si accede attraverso l'area di manovra del lotto 3° sulla quale avrà diritti di passaggio. Tutta l'area pertinenziale sarà in parte adibita a verde privato per una superficie min. di ca. mq 66 (>10%), ubicata sul lato posteriore dell'edificio oltre e lungo il perimetro del lotto dove saranno messi a dimora alberature di essenze autoctone a più alta assimilazione di anidride carbonica e poco idro esigenti tipo Alloro, Corbezzolo, Viburno ecc.; parcheggi privati ubicati in continuità ai parcheggi pubblici ubicati lungo la strada provinciale e aree destinate alla manovra e movimento merci dislocata tra i parcheggi e il fronte principale dell'edificio. Si precisa che l'intera area di manovra prospiciente i fabbricati dei lotti 3a e 3b verso la strada provinciale, sarà condivisa nell'uso e nei diritti reali fermo restando la proprietà di ognuno, in particolare l'area di manovra del lotto 3a di proprietà Gesualdo sarà gravata da servitù di passaggio e accesso a favore del lotto 3b di proprietà De Carlo. Tutta l'area di pertinenza destinata al movimento merci sarà pavimentata con elementi autobloccanti drenanti tipo betonelle, le aree di parcheggio saranno pavimentate con elementi

prefabbricati autobloccanti drenanti tipo green block eguale a quelli pubblici, al fine di limitare al massimo la impermeabilizzazione delle superfici alle acque piovane, queste ultime saranno raccolte dalle superfici coperte dell'edificio e stoccate in apposite riserve idriche interrato ed usate per i servizi igienici e l'irrigazione delle aree a verde.

Per quanto riguarda la tecnica costruttiva, sarà del tutto eguale a quella prevista per il lotto 3a con struttura a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e muri di tamponamento a doppio paramento di spessore pari a ca. cm 40, nel rispetto della normativa sull'efficienza energetica degli edifici.

In sintesi, le previsioni di piano per il lotto - 3b - possono essere riassunte come di seguito e meglio rappresentate nell'elaborato grafico di dettaglio riportato nelle Tav. 8/12, 9/12 e 10/12:

- *Sup. fondiaria = mq 337; Vol. totale = mc 487; Iff = 1,45 mc/mq; Sup. utile = mq 165; Sup. coperta = mq 90; N Piani = Piano Interrato, Piano Terra +1; H max = m 7,5; Dist. dai confini = m 6 o in aderenza; Dist. Dalle strade m 10; Dist. Dalle strade provinciali m 20.*

8. VALUTAZIONI ECONOMICHE DELL'INTERVENTO

Da tutto quanto sopra esposto, in riferimento al progetto di piano, alla sua attuazione nonché alle opere pubbliche e private previste come dimensionate e riportate negli elaborati grafici allegati, si è potuto eseguire una stima sintetica delle opere previste al fine di valutarne l'aspetto economico in ogni sua parte in termini di incidenza delle singole parti sull'intero intervento, computate come di seguito:

- Esecuzione di viabilità di P.R.G., marciapiedi, sistemazione a verde attrezzato e urbanizzazioni oggetto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Mottola computati sulla base del progetto di massima riportato nella Tavola 11/12, per l'intero piano di lottizzazione;
A corpo.....Euro 96.310,00
- Esecuzione di opificio di cui alla tipologia "U" del Lotto 1 come sopra descritta; per una superficie utile pari a ca. mq 700, superficie coperta mq 600 e volume complessivo fuori terra e interrato pari a ca. mc 4.360, compreso sistemazione esterna, oneri concessori, allacci e costi di progettazione;
A corpo.....Euro 650.000,00
- Esecuzione di opificio di cui alla tipologia "V" del Lotto 2 come sopra descritta; per una superficie utile pari a ca. mq 2.150, superficie coperta mq 2.100 e volume complessivo fuori terra e interrato pari a ca. mc 11.695, compreso sistemazione esterna, oneri concessori, allacci e costi di progettazione;
A corpoEuro 1.390.000,00
- Esecuzione di opificio di cui alla tipologia "W1" del Lotto 3a come sopra descritta; per una superficie utile pari a ca. mq 450, superficie coperta mq 270 e volume complessivo fuori terra e

interrato pari a ca. mc 2.200, compreso sistemazione esterna, oneri concessori, allacci e costi di progettazione;

A corpoEuro 360.000,00

- Esecuzione di opificio di cui alla tipologia "W2" del Lotto 3b come sopra descritta; per una superficie utile pari a ca. mq 165, superficie coperta mq 90 e volume complessivo fuori terra e interrato pari a ca. mc 650, compreso sistemazione esterna, oneri concessori, allacci e costi di progettazione;

A corpoEuro 140.000,00

TOTALE COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO.....Euro 2.636.310,00

Tanto dovevano i sottoscritti al fine di adempiere all'incarico ricevuto.

Mottola, lì 29/06/2021

I Tecnici:

Arch. Nicola De Pasquale

Geom. Domenico Lentini