

REALIZZAZIONE DI UN LOCALE ARTIGIANALE PER LA LAVORAZIONE DELLA PIETRA LECCESE CON ANNESSI UFFICI E ALLOGGIO CUSTODE IN LEVERANO ALLA VIA DI F. L. MORVILLO

COMMITTENTE : ditta artigiana ROMANO MAURIZIO – Via Leopardi 69- Leverano LE

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO DELLA RELAZIONE

La presente relazione è relativa ad una richiesta di variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 – dei terreni distinti in catasto terreni al Foglio 38 p.lle 263 – 264 – 102, per la realizzazione di un locale artigianale per la lavorazione della pietra leccese, con annessi uffici ed alloggio custode.

UBICAZIONE E PROPRIETA' DEL TERRENO

Il terreno in questione, è ubicato alla Via F.L. Morvillo. Il terreno è in parte di proprietà, la particella 263, ed in parte è stato acquistato con scrittura privata del 30.07.2017, dal richiedente sig. Romano Maurizio nato a Leverano il 14.09.1960 ed ivi residente alla Via Leopardi 61, c.f. RMNMRZ60P14E563N , in attesa di rogito di compravendita ; ditta individuale artigiana titolare della Partita IVA 03372210751, iscritta al n° albo artigiani di Lecce con il n° 71449 – n° REA: LE – 218843.

DATI CATASTALI

L'area oggetto dell'intervento è distinta nel N.C.T. del Comune di Leverano al foglio 38 p.lle N° 263 di mq 936,00, p.lle 264 di mq 794,00, p.lle 102 di mq 198,00
Si precisa che l'intervento preposto occupa una superficie di mq 1.928,00 delle tre particelle, e verranno utilizzati mq 1.700,00 che comportano variante urbanistica, ed i restanti mq. 298,00 sono stati abbandonati a strada.

DESTINAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Leverano destina l'intera superficie dell'area di intervento a Zona Agricola "E1 Agricola Produttiva Normale" regolata dall'art. 66 delle N.T.A..

Queste zone comprendono aree di territorio agricolo caratterizzato prevalentemente da impianti colturali di tipo tradizionale non arboreo.

La destinazione d'uso di tali zone, è la seguente:

- a) costruzioni rurali a servizio diretto dell'agricoltura, applicando i seguenti indici:
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq.
 - Superficie minima d'intervento = mq. 5.000,00
 - H = altezza max. = mt. 7,50
 - Distanza dai confini = mt. 5,00
 - Distanza tra fabbricati = mt. 10,00

VINCOLI

L'area interessata al progetto, non è soggetta a nessun vincolo;

- non è individuata nelle tavole tematiche del PPTR, in nessun ambito territoriale,
- non è inclusa in aree SIC e/o ZPS di cui al Decreto del Ministro dell'Ambiente del 3 Aprile 2000.

MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO

L'individuazione del lotto nasce da una scelta oculata, in assenza di una programmazione preordinata e predisposta, e motivata da fattori ritenuti determinanti da parte della Committenza quali: la quasi prospicenza sulla strada prov.le Leverano – Porto Cesare – Lecce, perfetta per l'arrivo dei mezzi di trasporto pesanti, nonché la sua ubicazione decentrata rispetto all'aggregato, con l'auspicio di contribuire alla decongestione e quindi alla riduzione del rumore e del traffico di automezzi pesanti, e di maggiore interesse la viabilità esistente di Via Otranto, che si collega con la circonvallazione esterna esistente per Lecce.

E' con questa ottica che la scelta del lotto è ricaduta in tale zona individuata come verde agricolo di salvaguardia e di interesse ambientale, che allo stato attuale risulta del tutto incolta, poco produttiva data la natura argillosa del terreno, e comunque la parte di

area assoggettata all'intervento , si integra perfettamente nell'ambiente circostante, pertanto da questo punto di vista l'intervento non stravolge nè contrasta con la realtà esistente in loco.

E' da tenere presente che la Committenza da tempo persegue la strada di ottenere nella zona artigianale un lotto idoneo all'attività da svolgere, lotti di terreno ormai da tempo esauriti.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento proposto è la realizzazione di una struttura da destinare a locale artigianale per la lavorazione della pietra leccese, con annessi uffici e casa per il custode.

L'assoluta mancanza, sull'intero territorio comunale di Leverano, di aree con destinazione analoga a quella dell'intervento proposto, capace da solo di far compiere un salto di qualità all'offerta incalzante di mercato, del Comune, impone l'ubicazione della proposta d'intervento su terreno a diversa destinazione e la conseguente richiesta di una variante alla destinazione urbanistica del sito, posto su viabilità di facile accesso, non pone particolari problemi di incremento significativo di traffico lungo le arterie interne all'abitato congestionate soprattutto nel periodo estivo, da intenso traffico.

Per il resto la stessa ubicazione e la particolare strutturazione dell'intervento limiterà al massimo l'immissione di automezzi nelle arterie di collegamento con il centro urbano.

L'attività principale da esercitare nella costruzione che con il presente progetto si intende realizzare, è quella della lavorazione della pietra leccese, attività questa, che per le sue caratteristiche e dimensioni necessita di ampi spazi e non comporta rischi di inquinamento ambientale di alcun genere.

L'espressione progettuale si predispone al solo esercizio di detta attività. Esso si compone da :

- un corpo di fabbrica principale destinato a locale lavorazione, dove verrà svolta l'attività di lavorazione della pietra leccese, per uso corrente nell'edilizia, nelle ristrutturazioni e nel recupero di vecchi fabbricati da ristrutturare e adeguare. E' stat individuata una zona per lo scarico del materiale da lavorare, e ingresso indipendente al locale , un deposito del prodotto già lavorato con esposizione all'esterno. Il locale è dotato di una zona laterale per l'arrivo degli automezzi per permettere lo scarico delle forniture e per l'area di manovra del muletto .

Dal capannone è prevista l'uscita esterna degli automezzi dalla corsia di manovra. E' dotato di ufficio per il pubblico e per la gestione delle fatturazione, con annessi servizi igienici per il personale e per il pubblico.

Con accesso indipendente, è stato previsto una piccola abitazione per il custode.

- All'interno dell'area d'intervento è prevista la viabilità di servizio e parcheggi interni, nonché la realizzazione di spazi a verde attrezzato per l'attività ricreativa.

Inoltre sono state individuate le aree a verde ed a parcheggio pubblici nel rispetto degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 della superficie non inferiore al 10% dell'area di intervento, pari a mq. 180,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

La struttura principale del locale, sarà realizzata con travi e pilastri in c.a., la copertura con solaio latero-cementizio a nervature parallele con bitrave, formato e gettato in opera con H= 25+5 cm di soletta collaborate e B= 50 cm.

L'edificio destinato ad uffici, sarà realizzato con sistema intelaiato con fondazioni in C.A., strutture verticali murature e pilastri in C.A., strutture orizzontali con travi in C.A., la copertura sarà del tipo latero-cementizio, materiali di gronda in P.V.C..

L'intervento proposto prevede una finitura esterna dei fabbricati così riportata:

- I fabbricati destinati a casa del custode e uffici, saranno intonacati esternamente con intonaco al civile per esterni, e tinteggiati di colore bianco ghiaccio;
- Il fabbricato destinato a locale sarà costituito, esternamente da muratura di Protermo intonacata di colore chiaro.

RIFINITURE

INFISSI ESTERNI: porte, finestre e porte - balcone saranno in alluminio anodizzato del tipo elettrocolore, con ferramenta in PVC, doppio vetro isolante. I serramenti esterni del locale saranno in acciaio del tipo avvolgibile.

PORTE INTERNE ED ALTRE : portoncino di accesso all'abitazione a per il 1 P° in alluminio anodizzato. Porte interne tamburate cieche, impellicciate in legno rovere o simile.

PAVIMENTI :

Per i vani abitativi, oltre alla relativa isolamento termo - acustica in doppio strato di isolgomma, si prevedono piastrelle di ceramica per uffici, ingressi, vani in genere,

bagni, servizi e spogliatoi.

Per il locale, pavimento industriale in cls.

Per balconi e terrazze, sono previste piastrelle antigelive tipo Klinker.

RIVESTRIMENTI : il rivestimento dei bagni, wc e spogliatoi sarà in piastrelle smaltate fino ad un'altezza di 2,20 mt., con posa a fuga stretta e parallela ai muri del vano.

TINTEGGIATURA : pittura a due mani di tempera per tutti i vani abitativi a 1p°, al quarzo lavabile sino l'altezza di mt. 2.20 nei locali di colore bianco. Mentre la pittura esterna verrà eseguita al quarzo di colore chiaro.

OPERE DA LATTONIERE : per l'esecuzione di pluviali è prevista la posa in opera di materiale in acciaio.

IMPIANTI

RISCALDAMENTO : per gli uffici-spogliatoio- abitazione è previsto impianto a gas autonomo, con caldaia murale a gas con produzione di acqua calda sanitaria, regolazione autonoma, il tutto secondo le vigenti leggi in materia di risparmio energetico. La rete di distribuzione sarà del tipo modulare da collettori per ogni unità fino a singoli corpi scaldanti realizzati con tubo in polietilene reticolato ad alta densità sia per il riscaldamento che per l'acqua sanitaria la cui tubazione sarà protetta con adeguata isolazione.

Le colonne montanti degli scarichi sono previste in GEBERIT, come pure le relative linee di allacciamento alla rete pubblica.

Radiatori in alluminio corredati di mensola di sostegno, valvole di regolaggio e valvolina di sfiato aria.

IMPIANTO ED ARREDO SANITARIO : lavabi in porcellana corredato di miscelatore mano-comando, sifone ecc.; vasi WC del tipo sospeso a parete in porcellana con cassetta di cacciata ad incasso; bidet tipo sospeso in porcellana con miscelatore; piatto doccia in acciaio smaltato con fondo antiscivolo, miscelatore e doccia a muro regolabile.

IMPIANTO ELETTRICO : sarà eseguito conforme alle norme CEI + EMPI con quadro generale al piano terra e con distribuzione colonne di alimentazione ai singoli locali e valvola automatica salvavita in ognuno di essi.

L'impianto sarà eseguito con conduttori in rame in forma sotto traccia nei locali abitati ed a vista nel locale capannone

Prese ed interruttori saranno con placche in polimero.

I servizi W.C. chiusi saranno serviti di ventilatore elettrico con interruttore collegato.

OPERE DI ISOLAMENTO :

L'isolamento delle fondazioni avverrà mediante guaine bituminose e cementi osmotici contro l'umidità di risalita.

La copertura piana verrà isolata con pacchetto impermeabilizzazione (Isocal + Stirodur), + massetto di protezione + piastrelle antigelive.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE INMONDE: lo smaltimento delle acque nere avverrà con impianto di sub-irrigazione

Per quanto riguarda la pavimentazione esterna, e comunque, tutti i camminamenti sia carrabili che pedonali saranno costituiti da betonelle autobloccanti di colore grigio chiaro.

Le recinzioni saranno costituite di muratura di tufo di altezza pari a mt. 2.40; i cancelli saranno di ferro con ante scorrevoli all'interno e tinteggiati con colore bianco.

Le piantumazioni che verranno poste all'esterno saranno costituite da essenze arboree autoctone e da cespugli fioriti di vari tipi; inoltre vi saranno vasti spazi destinati alla piantumazione di erbetta.

L'approvvigionamento idrico dell'area avverrà con attacco alla rete pubblica.

RETE STRADALE E PARCHEGGI

La viabilità carrabile interna, dell'intervento proposto, è limitata alle zone d'arrivo e di manovra ed alle aree di parcheggio; tale viabilità sarà realizzata con un primo strato dello spessore di cm 20 di tout-venant di cava, successivo strato di binder dello spessore di cm 5, e, a finire, tappeto d'usura bituminoso dello spessore di cm 3.

Le aree destinate a parcheggio è posta nella parte antistante e soddisfa la superficie a parcheggio richiesta dalla legge 122/1989 (1 mq. ogni 10 mc) con una superficie pari a 165,00 mq.

ORGANIZZAZIONE DEGLI OPERAI

Il personale, a regime dell'azienda, sarà così costituito:

- n° due operai specializzati,
- n° due operai comuni
- n° uno addetto in ufficio
- n° uno custode.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono state reperite le aree standard di cui al D.M. 1444/68.

Aree a standard D.M. 1444/68 = 10% lotto totale d'intervento

mq. totali richiesti: $0,1 \times \text{mq } 1.700,00 = \text{mq } 170,00$

mq. totali reperiti 180,00.

Inoltre si aggiungono ai suddetti mq riservati a parcheggi i mq calcolati tramite la legge 122/89 (1mq ogni 10 mc di costruzione):

mq. richiesti dalla legge : $0,1 \times \text{mc } 1.363,00 = \text{mq } 136,30$

mq. totali reperiti 165,00.

LA NUOVA DESTINAZIONE URBANISTICA RICHIESTA

La nuova destinazione urbanistica richiesta è ovviamente quella di zona destinata ad attività artigianale, con la seguente normativa:

- destinazioni consentite: locali per l'attività di lavorazione di pietra locale;
- intervento edilizio diretto a seguito della presentazione di progetto esteso all'intera area d'intervento;
- urbanizzazioni primarie: realizzazione di parcheggi e verde attrezzato nella misura prevista dal D.M. 1444/68, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi in aggiunta a quelli di cui alla legge 122/1989;
- urbanizzazioni secondarie: monetizzazione del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione secondaria, ove dovuto;
- indice di fabbricabilità fondiaria : $0,94 \text{ mc/mq}$;
- rapporto di copertura 18,53 %;
- altezza massima 6,75 ml:
- distanza minima dei fabbricati da strade pubbliche: da arretramento stradale ml 5,00
- distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà : ml. 10,00 ;
- distanza minima tra pareti finestrate anche all'interno dello stesso lotto: ml 10,00;
- parcheggi legge 122/1989: 1 mq ogni 10 mc.

QUADRO SINOTTICO

A) Sup. totale del lotto	mq. 1.928,00
Superficie abbandonata a strada	mq. 298,00
Superficie lotto intervento	mq. 1.700,00
B) Area a Standard (art. 5 punto 1 D.M. 1444/68 10% di A)	mq. 170,00
C) Aree a Standard reperite	mq. 180,00
D) Sup. Fondiaria	mq. 1.700,00
E) Sup. Coperta dell'intervento	mq. 315,08
F) Altezza max R	mt. 6,75
G) Volume edificio produttivo	mc. 1.167,57
H) Volume abitazione custode e uffici	mc. 195,43
I) Volume totale	mc. 1.363,00
M) Indice di fabbricabilità fondiaria mc / mq	0,94 mc / mq
N) Rapporto di copertura	18,53 %
O) Parcheggi privati (L. 122/89) 1mq ogni 10 mc di costruzione	mq. 136,30
Parcheggi privati reperiti	mq. 165,00
P) La distanza del fabbricato dalla strada pari a	mt. 6,16

Dichiara inoltre sotto la propria personale responsabilità:

Prevenzione Incendi

di non svolgere, nè prevedere, in merito alla domanda di Permesso di Costruire alcuna attività soggetta a controllo di prevenzione incendi ai sensi del D.M. del 16.02.1982., saranno adottate le misure essenziali.

Isolamento Termico

L'isolamento termico dell'immobile verrà realizzato a norma di legge.

Sicurezza impianti (L. 46/90)

Gli impianti elettrico e idrosanitario saranno realizzati in conformità alla L. 46/90.

Barriere Architettoniche (L. 13/89)

L'intervento proposto rispetta la normativa in materia di barriere architettoniche, come da allegata relazione tecnica.

Leverano li 27/10/2017

Il Progettista
Arch. Rosato Vantaggiato

RELAZIONE ECONOMICA

L'intervento di progetto, scaturisce dalla necessità del sig. Romano Maurizio di svolgere la nuova attività in propri locali, attività scaturita dalla necessità e della difficoltà essendo impresa edile, di reperire cornicioni, rivestimento archi, modanatura, capitelli, pilastrini, ossia tutti i prodotti lavorati finiti in pietra leccese; in quanto è un'attività che ormai sta scomparendo, ma di forte necessità per il mercato edile.

L'incremento dell'attività produttiva, e la necessità di fornire al mercato nuove proposte innovative nella fornitura di materiale edile di rivestimento e di nuova realizzazione tendenzialmente quasi unici, ha determinato la decisione alla realizzazione di locali propri in modo tale da poter meglio gestire l'attività.

I locali verranno realizzati con fondi propri e attingendo a fondi agevolati regionali.

Leverano li 27.10.2017

Il Progettista
Arch. Rosato Vantaggiato

RELAZIONE SULLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA'

L'attività da insediare è quella della lavorazione della "pietra leccese" e di "carparo"

L'attività viene svolta in unico locale della superficie utile di mq. 270,83.

In una si svolge l'attività di deposito materie prime – lavorazione del prodotto - deposito del prodotto finito.

Il materiale, pronto alla vendita, sarà accatastato in scaffalature poste all'ingresso clienti e in area all'esterno per la vendita al pubblico

Nei locali verranno installati i seguenti macchinari quali :

- n° 1 banco di lavoro;
- n° 1 banco di lavoro fressa
- n° 1 fresa elettrica per il taglio della pietra
- n° 2 torni

Nei locali sarà garantito il rapporto di 1/8 tra superficie utile del locale e pareti vetrate.

Li 27.10.2017

Il Progettista
Arch. Rosato Vantaggiato