



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

BRINDISI

(Eretto in Ente Morale con R. D. 13-9-40, N. 1474)

Prot. N. 266

li, 14 GEN. 1966

LEGGE 14.2.1963, n°60

PROGRAMMA D'INTERVENTO N°82 IN BRINDISI-QUARTIERE RESIDENZIALE CEP- AREA

A DEMANIO

R E L A Z I O N E

in merito allo stato dei servizi e attrezzature

L'area in oggetto è contigua a zone già servite dei principali servizi pubblici.=

Nel Quartiere, peraltro, esistono già negozi, chiesa, farmacia e medico.= Sono in fase di avanzata costruzione due scuole materne ed una scuola elementare.=

Per la scuola media, già finanziata, sono in corso le trattative per l'acquisizione del suolo.=

IL DIRETTORE TECNICO IACP
(Dott.Ing. Giovanni ROMA)

V i s t o:

IL PRESIDENTE
(Gr.Uff. On.te U.G. VALLARINO)

GESTIONE CASE PER LAVORATORI

Legge 14 febbraio 1963, n. 60

PROGRAMMA DI INTERVENTO N.° 82

Settore n. 1
(art. 15 della legge n. 60)

LOCALIZZAZIONE: Comun. di BRINDISI (Rione Commenda W e ~~XXX~~ Paradise C.E.P.)

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI di BRINDISI

STAZIONE APPALTANTE: I.A.C.P. Brindisi

..... li

Brindisi li 23.7.1965

Il Presidente della Stazione Appaltante

Presidente dell'I. A. C. P.

Ugo Vallarino



A R E A

Lotto	Località e via	Superficie mq.	Dati catastali	Servitù	Demanio		D a a c q u i s t a r e		
					Data di acquisto	Prezzo	Proprietario	Consensualmente Prezzo Accett.	Per esproprio Indennità
A	Commenda M	6050	part.118-	=	14.1.60	1800			
			319.205						
			foglio 53						
B	Rione Paradiso	5520		=	30.1.62				
	C.E.P.								

Dettaglio servitù: lotto n. =

Il programma utilizza l'area: integralmente ☒ ; parzialmente ☐ per mq. 6050 area A + 5520 mq. area B

Numero di vani realizzabili su tutta l'area in base al progetto d'insieme esistente

n.

Numero di vani realizzabili su tutta l'area in base alla disciplina urbanistica vigente

n.

Numero di vani realizzabili con lo stanziamento disponibile (vedi pag. 11)

n. 474

Destinazione dell'area residua

SITUAZIONE - NELLE ADIACENZE DELL'AREA - DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE, DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE ATTREZZATURE SOCIALI

EDILIZIA RESIDENZIALE			SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI NECESSARI				
Ente Costruttore	Alloggi esistenti n.	Alloggi previsti n.	Servizio	Esistente a ml.	Mancante		
					Ente competente	Tipo ed estremi dell'impegno	Somma stanziata (milioni)
Area A INA-Casa I.A.C.P.	482 336	42 -	Trasporti pubblici	si si			
			Strade di accesso	si si			
			Fognature	si si			
			Acquedotto	si si			
			Illuminazione pubblica	si si			
			Energia elettrica	si si			
			Gas	- -			
			Asilo	si si			
Area B INA-Casa	188	42	Scuola materna	si si			
			Scuola d'obbligo 1°	si si			
			Scuola d'obbligo 2°	si si			
			Scuola media in progetto	si si			
			Parrocchia	si si			
			Negozi	si si			
			Mercato	si si			
			Ambulatorio	si si			
			Farmacia	si si			
			Cinema-teatro	si no			
			Campo sportivo	no no			
				Per l'area A			
				Per l'area B			

DISCIPLINA URBANISTICA

regolata da: P. R. G. ☒; Piano Particolareggiato ☐; Programma di fabbricazione ☐; Piano di zona (legge 167) ☒; Regolamento edilizio ☒;

Norme, destinazioni e vincoli interessanti l'area:

Zona A : Attuale denza; fabbricato fino a 7 p., max in rapporto alla larghezza stradale; H max: 25 m.;

indice fabbricabilità $\frac{mc.10}{mq.}$ e oltre; per strade strette vincolo; rapporto 1,5 tra altezza edificio e larghezza strada.=

Zona B : attuale rude; H max: m.16; N° piani 4

indice fabbricabilità N.N.; attenersi alle caratteristiche medie degli edifici esistenti.=

Documenti allegati:

Planimetria 1/25.000 ☐; Planimetria 1/5.000 ☒; Corografia 1/1.000 con curve di livello ☐; Mappe catastali ☐; Rilievo planialtimetrico e delle alberature ☐; Planimetrie del P. R. G. ☐; Planimetrie del piano particolareggiato ☐; Planimetrie del programma di fabbricazione ☐; Planimetrie del piano di zona ☐; Norme relative ☐; Regolamento edilizio comunale ☐.

RELAZIONE SULLE CARATTERISTICHE CLIMATOLOGICHE E PRESCRIZIONI EDILIZIE

- 1) Altitudine: 11 m.s.m.
- 2) Venti dominanti: invernali {
primaverili { tramontane (N-NE) e scirocco (S,SE)
estivi {
autunnali }
- 3) Igrometria: umidità relativa 57% (febbraio ore 13) 81% (gennaio ore 7)
- 4) Pluviometria: max 88 mm (dicembre) minima 2,5 mm luglio
- 5) Escursione termica:
- | | | | |
|---|---|---------------------------------|------------|
| periodo estivo 15 giugno-31 agosto | { | media delle temperature massime | <u>37°</u> |
| | | " " " minime | <u>12</u> |
| periodo invernale 15 dicembre-28 febbraio | { | media delle temperature massime | <u>25°</u> |
| | | " " " minime | <u>2°</u> |
- 6) Copertura: a terrazzo praticabile con pendenza minima 0,3% sporgenza cornicione
a tetto XXXXX gronda XXXXX
- 7) Infissi esterni: in legno abete o metallici
loro protezione avvolgibili in legno
- 8) Particolarità costruttive preferenziali in relazione al clima: struttura in c.a., tompagnatura in tufo e carparo con rivestimento esterno in cotto, o faccia vista con protezione di siliconi

RELAZIONE SULLE CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DEL TERRENO

Sondaggi eseguiti

Parere sulla loro necessità:

Parere sulla idoneità tecnica dell'area: ^{e e} idonee

Caratteristiche morfologiche e natura del suolo: argilla calcarea compatta a circa 2m per entrambe

Zona A) le aree

Zona B) idem con falda freatica superficiale

Allegati alla relazione:

planimetria con ubicazione dei saggi

profili stratigrafici

DETTAGLIO DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI IN PROSSIMITA' DELL'AREA

- 1) **Idrico:** Distanza dall'area ml. Portata l/sec. Zona A sul posto
 Carico mt. 18 Zona A - Zona B: m.20(con pompa) Zona B: media ml.60
 Tipo di distribuzione ammesso: a pressione ☐
 a caduta ☒ Zona A
Zona B
- 2) **Fogna** { bianca distanza dall'area ml. == quota cielo cm.
 nera distanza dall'area ml. Asul posto quota cielo cm.
Bmedia ml.60(provisoria)
 promiscua distanza dall'area ml. == quota cielo cm.
- 3) **Elettrico:** distanza cabina dall'area ml. Zona A m.200 Potenza erogabile Kva
Zona B m.200
 Tipo delle reti di distribuzione: aerea ☐ in cavo ☐
Zona A: in corso (previsione)
Zona B: in corso (previsione)
- 4) **Gas:** distanza dall'area ml. == portata mc/h ==
- 5)

MATERIALI DA PREFERIRE

- Per murature: tufo locale o carparo
- Per solai: misti in c.a.
- Per coperture: terrazza con manto di asfalto in due strati da 8 cm. ciascuno con pavimento di marmette
- Per pavimenti: marmette in graniglia 20x20; scale in marmo; zoccoletti e scalettato in marmo;
in legno o metallici per gli esterni
- Per infissi: _____
- Per rivestimenti interni: maiolicati colorati h = 1,30 ca.
- Per rivestimenti esterni: cotto o protezione di siliconi sul carparo a faccia vista
- Per impianto smaltimento: scarichi in ghisa
- Per apparecchi sanitari: vasca in ghisa porcellanata, apparecchi in porcellana
- Per materiali isolanti: solai a camera d'aria per l'ultimo piano con protezione di lana di vetro.
- Per _____
- Per _____
- Per _____
- Per _____
- Per _____
- Per _____
- Per _____
- Per _____

STANZIAMENTO, COSTO VANO E DIMENSIONE DELL'INTERVENTO

(estratto dalle delibere del Comitato Centrale nn. 548 e 549 del 28.X.1964)

Il costo vano sola costruzione non comprende il costo dell'area e relativa attrezzatura, i vari compensi, le spese generali, nonché tutte quelle incidenze di costo relative a opere o volumi edilizi non riferibili agli alloggi e alle loro pertinenze, ed attrezzature collettive, come ad esempio negozi ed attrezzature sociali inclusi nei fabbricati al piano terreno.

Il costo stesso è comprensivo delle aliquote di spesa relative ai singoli fabbricati per i vari allacciamenti nonché delle altre spese per opere esterne e servizi strettamente attinenti ai singoli fabbricati, quali marciapiedi perimetrali, pozzetti e reti perimetrali, di fognatura fino ai punti terminali, con esclusione però delle eventuali reti principali di collegamento alle reti pubbliche contigue all'area.

Il costo di cui sopra si intende applicato al numero dei vani convenzionali relativi ai tipi base di alloggi riportati nell'allegato n. 3 delle Norme tecniche.

Le quantità di superficie utile abitabile (in metri quadrati) in eccesso o in difetto rispetto ai valori base riportati nel predetto allegato n. 3 Norme tecniche, saranno computate a tutti gli effetti in base al costo al metro quadrato (pari ad un sedicesimo del costo a vano).

Le superfici utili dei locali ad uso deposito-ripostiglio eventualmente attribuiti agli alloggi, ed esterni agli stessi, saranno computate in ragione della metà del costo a metro quadrato come sopra indicato.

Il costo massimo per l'area attrezzata è comprensivo delle spese di acquisto dell'area nuda e di attrezzature delle aree di pertinenza dei fabbricati.

L'attrezzatura dell'area comprende:

- lavori necessari per uno stabile assetto del suolo, come opere di sostegno, drenaggio e delimitazione;
- sistemazione generale superficiale;
- attrezzature superficiali (pavimentazione per percorsi e sosta veicoli e per percorsi pedonali, sistemazione a verde e per gioco bambini) corredate degli impianti di illuminazione e di irrigazione;
- allacciamenti tra fabbricati e reti dei servizi pubblici contigue all'area.

A) STANZIAMENTO

ordinario	L. 397.200.000.=
per aree di sviluppo industriale	L. 596.200.000.=
.....	L.
.....	L.
TOTALE « S »	L. 993.400.000.=

PER IL PRESENTE PROGRAMMA SI UTILIZZANO MILIONI

560.000.000.=

B) COSTO DEL VANO BASE (di mq. 16) per la sola costruzione (delib. C. C. 548 del 20.10.1964)
costo massimo ammesso

L. 860.000.= (a)

maggiorazione per zona sismica di categ. (1ª categ. 0,10 - 2ª categ. 0,07)

L. (b)

maggiorazione (eccezionale) per condizioni particolari locali

L. (c)

TOTALE L. 860.000.= (d)

(motivazione:
.....
.....)

riduzione in dipendenza della tipologia adottata e dei requisiti connessi

L. (e)

costo del vano base per sola costruzione

TOTALE L. 860.000.= (f)

C) COSTI DI COSTRUZIONE DEL VANO CONVENZIONALE

percentuale media della variazione della superficie abitabile (tab. allegato n. 3 N.T.)	$\pm$ <u>0,04</u> %	
percentuale media della incidenza di 1/2 della superficie del deposito ripostiglio	$+$ <u>0,04</u> %	
percentuale media della variazione della superficie contabile	$\pm$ <u>0,08</u> % g)	
Costo dei lavori di costruzione del vano convenzionale f (1 + g)		L. <u>928.800.=</u> (h)
previsione di spesa per oneri vari (% sullo stanziamento: 12 % fino a 500 milioni 10 % fino a 2.500 milioni - 8 % oltre 2.500 milioni) — (<u>10</u> % x h)		L. <u>92.880.=</u> (i)
Costo totale di costruzione del vano convenzionale		L. <u>1.021.680.=</u> (k)
	in tondo	<u>L. 1.020.000.=</u>

D) COSTO DELL'AREA ATTREZZATA

Costo convenzionale dell'area (% sullo stanziamento: 5 % fino a 500 milioni - 6,5 % fino a 2.500 milioni - 7 % oltre 2.500 milioni) - (<u>6,5</u> % x « S »)		L. <u>36.400.000.=</u> (l)
	per area A £. 18.000.000	
Costo lavori attrezzatura (a corpo, a superficie o con altro criterio)		L. <u>34.000.000.=</u> (m)
	per area B £. 16.000.000	
Costo area attrezzata (l + m)	TOTALE	L. <u>70.400.000.=</u> (n)
Previsione di spesa per oneri vari (% sullo stanziamento: 12 % fino a 500 milioni - 10 % fino a 2.500 milioni - 8 % oltre 2.500 milioni) - (<u>10</u> % x m)		L. <u>3.400.000.=</u> (o)
Costo totale area attrezzata (n + o)		L. <u>73.800.000.=</u> (p)

E) DETERMINAZIONE DEL NUMERO DEI VANI CONVENZIONALI REALIZZABILI CON LO STANZIAMENTO DELIBERATO

$$N. = \frac{s - p}{k} = \frac{476}{1} \text{ vani } \frac{560.000.000 - 73.800.000}{1.020.000}$$

F) TABELLA DEGLI ALLOGGI E DEI VANI PROPOSTI PER IL LORO RAZIONALE RAGGRUPPAMENTO NEGLI EDIFICI (tenendo presenti le percentuali indicate dall'Ufficio Provinciale del Lavoro)

alloggi tipo	A (4 vani)	B (5 vani)	C (6 vani)	D (7 vani)	Totale
area A		12	18	12	42
n.° alloggi					42
area B		36	-	6	42
					84
area A		60	108	84	252
n.° vani					252
area B		180	-	42	222
					474

N'

G) COSTO VANO CONVENZIONALE DELL'AREA ATTREZZATA

costo vano area attrezzata $\frac{n}{N'}$

L. 148.523. (I)

Costo massimo ammesso per vano convenzionale (per i soli interventi su aree non incluse nei piani di zona) $(a + b - e) \times (9 \% \text{ fino a } 200 \text{ milioni; } 11 \% \text{ fino a } 400 \text{ milioni; } 14 \% \text{ oltre i } 400 \text{ milioni})$: 14. %

L. 120.400. (II)

Maggiorazione per condizioni particolari locali (I - II)

L. 28.123. (III)

(motivazione) _____

ATTREZZATURE DI PREVISIONE ALL'INTERNO DELL'AREA A e B

1) TIPO

opere sostegno: _____

opere drenaggio: solo campo gioco bambini sulle due aree

opere recinzioni: _____

opere sistemazione superficiale: marciapiedi e cunette sottostanti

pavimentazioni carrabili: strade interne asfaltate su massicciata

pavimentazioni pedonali: in asfalto su massicciata o pietrini di cemento

pavimentazioni sosta veicoli: in asfalto su massicciata

sistemazioni a verde: prato, aiuole, alberi medio fusto

attrezzature giuoco bambini: campo da gioco con fondo in sabbia con drenaggio

impianto illuminazione pubblica: pali metallici a gomito

impianto irrigazione: prese per idrante

impianto raccolta e smaltimento acque superficiali: con condutture e fognoli in superficie

impianto smaltimento acque nere: tubazione in gres

impianto alimentazione idrica: allacciamento alla rete del quartiere

impianto distribuzione gas: - -

canalizzazioni per reti elettriche: interrato

canalizzazioni per reti telefoniche: interrato zona A; Zona B = aree

servizi collettivi a più alloggi: _____

ATTRIBUZIONE DELLE ATTREZZATURE E LORO GESTIONE

Criteri generali: aree esterne a carattere condominiale per più edifici

Aree da attribuire alle unità immobiliari: n.n.

Aree da trasferire al Comune: ~~8.000 mq di terreno agrario sito in viale dell'Industria n° 10~~

Aree da trasferire ad altri Enti: n.n.

Opportunità del servizio di custodia o di portierato; caratteristiche e ubicazione dei locali relativi:**n.n.**

DISPOSIZIONI SULLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI Area A e B

Tipi edilizi	Fabbricato tipo I	Fabbricato tipo II	Fabbricato tipo III	Fabbricato tipo IV
numero dei piani abitabili	3			
n.° alloggi per piano/scala	2			
tipo di copertura	terrazza			
ubicazione locali di deposito-riposiglio (art. 33 N.T.)	P.Terreno			
Destinazione del piano terreno (art. 28 N.T.)	Porticato			
	Vano scala			
	deposito			
	centrale termica			
quota calpestio eventuale scantinato	4,00 ==	(Art.7 e 8 Piano fabbricazione Comunale)		
quota calpestio 1° piano ab.	XX			

DISPOSIZIONI SULLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

Incremento superficie alloggio da destinare prevalentemente a: cucina

tipo del soggiorno: indipendente ☒ ; passante ☐

ambiente pluriuso adiacente a: gruppo notte ☐ ; gruppo giorno ☒ ; gruppo servizi ☐

incremento pranzo da destinare: alla cucina ☐ ^{per gli alloggi tipo B} al soggiorno ☒ ^{per gli alloggi tipo C e D}

spazio lavatura biancheria: in ambiente: proprio ☐ ; nel servizio igienico supplementare ☒ ^{nel bagno} ☒ ^{per gli alloggi tipo C e D}

servizio igienico supplementare in ambiente illuminato ed areato: artificialmente ☐ ; direttamente ☒

ambiente cucina da ubicare in adiacenza al gruppo bagno ☐

loggia-balcone accessibile dal soggiorno ☐ ☒

loggia-balcone accessibile dalla cucina ☒

disimpegni e passaggi di larghezza non inferiore a m.: 1,10

tipo di cucina: gas ☐ ; gas liquido ☒ ; carbone ☐ ; legna ☐ ; elettrica ☒

tipo di scald-acqua: elettrico ☒ ; gas ☐

tipo di impianto di riscaldamento: centralizzato per ogni scala o gruppi di scale

a nafta

DISPOSIZIONI SULLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

Limiti minimo e massimo di superficie utile netta:

tipo A	alloggio: min.	max.	; deposito-ripostiglio: min.	max.
tipo B	alloggio: min. 80	max. 84	; deposito-ripostiglio: min. 6,00	max. 8,00
tipo C	alloggio: min. 96	max. 100	; deposito-ripostiglio: min. 6,00	max. 8,00
tipo D	alloggio: min. 110	max. 114	; deposito-ripostiglio: min. 6,00	max. 8,00

DISPOSIZIONI SULLE CARATTERISTICHE ECONOMICHE DEGLI ALLOGGI

Il costo di preventivo dei lavori di costruzione dovrà essere contenuto entro il limite massimo di:

- L. **860.000.=** per ogni 16 mq. di superficie utile netta di alloggio e per ogni 32 mq. di superficie netta di deposito ripostiglio.
- L. per ogni di superficie utile netta di negozio.

Il costo totale di preventivo dei lavori di attrezzatura dell'area di pertinenza dei fabbricati dovrà essere contenuto entro il limite massimo di L. **18.000.000.= per l'area A e L. **16.000.000.=** per l'area B**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

Possibilità tecnico-organizzative-economiche locali: esistono imprese locali di media capacità

Metodo e coordinamento progettazione: _____

Unificazione e coordinamento modulare: elemento costruttivo il più possibile unificato

Tipo strutture: C.A.

Metodi costruttivi: _____

DIMENSIONI E MODALITA' DELL'APPALTO

Tenute presenti le disposizioni delle Norme tecniche, ed in particolare gli artt. 8-m, 99 e 100, sono state stabilite le seguenti:

- 1) Dimensioni: appalto in due lotti distinti, uno per l'area A e l'altro per l'area B
.....
.....
.....
- 2) Modalità: licitazione privata secondo legge vigenti
.....
.....
.....
- 3) Caratteristiche: a forfait globale ^{dal} ~~del~~ ^{XXX} piano di posa del vespaio del piano terreno, a misura le fonda
zioni e le sistemazioni esterne
.....
.....
.....
- 4) Tempi 12-^{XXX}18 mesi per ciascun lotto.
.....
.....
.....

X

VERIFICA DELLA NECESSITA' DI UN PROGETTO DI INSIEME

Necessità

Motivazione

QUADRO DI PROGETTAZIONE

progettisti della sezione « URBANISTICA »

n° **==**

progettisti della sezione « EDILIZIA »

n° **2 uno per ciascun lotto**

progettisti della sezione « STRUTTURE E CALCOLI DI STABILITA' »

n° **1**

progettisti della sezione « IMPIANTI TECNICI »

n° **1**

progettisti della sezione « PROGRAMMAZIONE ESECUTIVA E COSTI »

n° **1=**

DIREZIONE LAVORI Ufficio Tecnico I.A.C.P. Brindisi

TEMPI TECNICI DI PROGETTAZIONE

1ª fase: giorni
60

2ª fase: giorni
50

ELENCO DEGLI ELABORATI della 1ª fase di progettazione (art. 95 N.T.)

Progetto di insieme ~~XXXXXXXXXX~~
secondo N.T.

Progetto Edilizio
secondo N.T.

SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE SOCIALI DA PROGETTARE A CURA DELLA GESTIONE

(Art. 31/h Regolamento Attuazione Legge 14.2.63 n° 60)

Tipo:

.....
.....
.....
.....
.....

Consistenza:

.....
.....
.....
.....
.....

Indicazioni planivolumetriche e architettoniche:

.....
.....
.....
.....