

COMUNE DI NARDO'

provincia di LECCE

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (L.reg. 27/07/2001 N.20)

comparto n. 75

DEL P.R.G. ADEGUATO ALLE DETERMINAZIONI REGIONALI DI CUI ALLA DELIB. DI G.R. N. 345 DEL 10.04.2001

RELAZIONE TECNICA

comparto

75

A

PROPRIETA':

PROGETTISTI

ing. Mario COLOMBA

arch. Vittorio MANCA

A.1 – STATO FISICO E GIURIDICO

Il comparto n.75, come definito dal P.R.G., ubicato in località “ Sant’Isidoro” si estende per una superficie (S.t.) pari a mq. 29.925,00.

Le proprietà comprese nel comparto sono definite catastalmente e nominalmente come segue:

Comparto 75		DATI CATASTALI			DATI DA P.U.E.		
N.	DITTA	Partita	F.io	Ptc.	Sup. Catast.	Sup. in P.U.E.	%
1	MASSARELLI GIULIA RITA, n. Brindisi il 01/06/1939, usufr. per 6/27. SAMMARCO IOLE, n. Lecce il 04/04/1923, propr. per 9/27. TRONO CLARA, n. Copertino il 02/02/1962, propr. per 3/27. TRONO EMILIA, n. Leverano il 14/10/1948, propr. per 2/27. TRONO FRANCESCA, n. Leverano il 23/01/1953, propr. per 2/27. TRONO FRANCESCO, n. Copertino il 08/10/1965, propr. per 6/27. TRONO GIUSEPPINA, n. Leverano il 24/05/1958, propr. per 2/27. TRONO MARIA FRANCA, n. Copertino il 18/05/1958, propr. per 3/27.		46	827	01.60.37	4992,46	16,68
2	RUSSANO GRECO;MARIA, n. Nardò il 05/02/1922.		46	1342	01.30.59	10460,86	34,96
3	PALMA BENITO, n. Copertino il 21/10/1941.		46	168	00.04.55	399,32	1,33
4	MAIORANO PALMA MARCELLO, n. Copertino il 08/02/1950. PALMA BENITO, n. Copertino il 21/10/1941.		46	142	00.04.35	379,16	1,27
5	PALMA BENITO, n. Copertino il 21/10/1941.		46	1013	00.04.80	438,18	1,46
6	CONTE RAFFAELE, n. Copertino il 16/02/1924, propr. 1/2. DRAZZA AGATA MARIA, n. Copertino il 21/05/1923, propr. 1/2.		46	167	00.01.48	264,87	0,89
7	VERDESCA ANTONIO LUIGI, n. Copertino il 11/11/1924, propr. 4/6. VERDESCA COSIMA LUCIA, n. Copertino il 13/12/1953, propr. 1/6. VERDESCA GIUSEPPA, n. Nardò il 29/02/1960, propr. 1/6.		46	166	00.02.68	144,68	0,48
8	MARULLI OSVALDO, n. Copertino il 14/10/1951.		46	163	00.01.78	94,35	0,32
9	PINTO ANTONIO LUIGI, n. Copertino il 01/02/1959.		46	164	00.00.96	175,6	0,59
10	GRECO GIOVINA, n. Copertino il 06/08/1930, propr. 1/2. SORI GIUSEPPE, n. Copertino il 01/02/1930, propr. 1/2.		46	165	00.00.74	72,73	0,24
11	CELESTINI PAOLA, n. Copertino il 29/06/1956, compr. 1/3. MELLONE GIUSEPPE, n. Copertino il 07/01/1954, compr. 1/3. MELLONE PIETRO, n. Copertino il 19/10/1939, compr. 1/3.		46	969	00.05.53	548,7	1,83
12	IPPICO PIETRO, n. Galatina il 22/06/1947, reg. com. beni. MELLONE CONCETTA, n. Copertino il 24/04/1950, reg. com. beni.		46	1074	00.03.74	367,5	1,23
13	MORELLI RITA n. Copertino il 25/03/1949. ZACCARDI GIOVANNI n. San Pietro in Lama il 19/08/1943.		46	1129	00.01.79	179,6	0,60
14	MELLONE ANTONIO, n. Nardò il 13/06/1931.		46	39	06.51.82	10725,8	35,84
15	COMUNE DI NARDÒ		46	1132	00.10.78	11,05	0,04
16	MELLONE ANTONIO, n. Nardò il 13/06/1931.		46	1110	00.01.48	148	0,49
17	COMUNE DI NARDÒ		46	1137	00.04.10	39,84	0,13
18	COMUNE DI NARDÒ		46	strada		482,3	1,61
mq						29925,00	100,00

PREMESSE

La località balneare di Sant'Isidoro, presenta ancora notevoli potenzialità di sviluppo urbanistico legate, fundamentalmente, alla indiscutibile vocazione turistico – residenziale del sito.

A tal fine il vigente P.R.G. prevede sia la riqualificazione dell'esistente tessuto urbano, sia l'organizzazione delle aree di espansione mediante l'individuazione di "comparti" d'intervento unitario.

I terreni interessati dal presente P.d.L. ricadono all'interno del comparto n° 75 confinante con l'adiacente comparto n° 74 per il quale è già stato presentato il PUE ai sensi della L.R. n° 20 del 27/07/2001.

Le aree anzidette, iniziando a fronteggiare l'asse viario principale Nardò – Sant'Isidoro, si estendono lungo il fronte Nord dell'abitato per poi ricongiungersi con il suddetto comparto 74.

Il presente progetto, troverà attuazione a seguito di convenzione con il Comune di Nardò.

1. IL SITO D'INTERVENTO

L'orografia dell'intero comparto, caratterizzata da calcareniti affioranti, presenta un modesto declivio verso l'abitato con dislivello complessivo di circa 3,00 ml. .

Nell'area d'intervento ricadono tre fabbricati unifamiliari che saranno conservati perché non interferenti con le previsioni plano – volumetriche del P.d.L.

La viabilità esterna perimetrale al comparto, prevista dal P.R.G., collegherà la litoranea Gallipoli – porto Cesareo con l'asse viario Sant'Isidoro – Nardò. Su tale sede stradale è posta la condotta idrica alla quale sarà collegata le rete di alimentazione interna al P.d.L.; la fornitura ENEL, invece, giungerà dalla parte Sud dell'abitato.

Catastalmente il comparto è interessato da n° 18 particelle, appartenenti a n° 14 distinte proprietà, ricadenti nel fol. n° 46/G e fol. N° 46/H del N.C.T.; i fabbricati presenti, nel N.C.E.U., sono riportati al fol. 46/G, ptcc. n° 1013 e n° 1129 e al fol. 46/H, ptc. n° 1110.

L'area in questione è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della l. 1497/1939, come disposto dal D.M. 04.09.1975 e ricade in ambito territoriale esteso di valore relativo "D" per il quale gli indirizzi di tutela (art. 2.02) prescrivono: "*Valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche*". Relativamente alle direttive di tutela di cui all'art. 3.05 delle NTA del PUTT, comma 2.4, "*negli ambiti di valore relativo "D", in attuazione degli indirizzi di tutela, le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio, devono tener in conto l'assetto geo-morfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree;...*".

A.2 – ZONIZZAZIONE

La perimetrazione del comparto è stata rilevata da quella riportata nelle tavole del P.R.G su supporto informatico; tuttavia, in seguito al confronto effettuato con la planimetria catastale (congruente con il rilievo aero-fotogrammetrico e con quello effettuato sul posto ma non con il P.R.G.), si sono dovuti apportare alcuni lievi

aggiustamenti che non hanno comportato apprezzabili variazioni della superficie complessiva del comprensorio.

Tutte le superfici elementari risultano ridistribuite sia nell'ubicazione che nella consistenza parziale ma nel rispetto sia delle prescrizioni di zona del P.R.G. che dello sviluppo complessivo come sopra determinato.

Nel lotto a destinazione turistico-alberghiera, le cellule abitative rispondono, come prescritto, alle disposizioni della l.r. n. 37/81 ed in particolare, la superficie di ciascun alloggio è inferiore a 70 mq. .

La distribuzione, la consistenza ed il dimensionamento dei singoli lotti edificatori e delle superfici destinate alla localizzazione delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione sono riportate nella Tab. A.

A.3 - VIABILITA'

L' area che il P.U.E. destina a parcheggio pubblico (F16) è pari a mq. 1.320,00 analogamente a quanto previsto dal P.R.G. per il comparto n° 75. Tale area, ubicata verso la provinciale Nardò – Copertino, sarà accessibile tanto dalla strada che separa il comparto dall'abitato che dalla viabilità di previsione di P.R.G., che lo delimita lungo tutto il fronte Nord.

Considerato che il comparto si sviluppa prevalentemente in lunghezza, la viabilità interna risulta caratterizzata da un un'asse stradale a carreggiata unica a doppio senso di circolazione della larghezza di m.10,00 (corrispondente al tipo *urbana di quartiere* di cui al D.M.5.11.2001) che, oltre a raccordarsi alla viabilità esistente e a quella prevista di P.R.G., consente di raggiungere agevolmente tutte le previste unità immobiliari.

A.4 – EDILIZIA

A.4.1 – EDILIZIA RESIDENZIALE

Per la determinazione del numero degli abitanti insediabili è stato adottato lo standard di 60 mc./ab. .

La distribuzione dell'edilizia residenziale è stata impostata in nuclei unitari costituiti da uno o più aggregati di tipi edilizi (a due piani fuori terra) a loro volta comprendenti una o più cellule abitative per piano.

L'aggregazione delle cellule abitative elementari ha portato alla definizione di un modello compositivo del tipo "*a schiera in linea*".

A.4.2 – EDILIZIA NON RESIDENZIALE (SERVIZI DELLA RESIDENZA)

I servizi della residenza sono stati dimensionati in misura del 15% della volumetria totale e sono ubicati al p.t. dei tipi edilizi A', B' rispettivamente nei lotti 2, 3, 4 e 1.

B.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da:

B.1.1 – Viabilità (strade, piazze, parcheggi pubblici) definita nella corrispondente tavola di progetto del P.U.E. sia nello sviluppo longitudinale che nelle dimensioni trasversali della sezione e nelle caratteristiche costruttive;

B.1.2 – Approvvigionamento e distribuzione idrica
Mediante allaccio al pubblico acquedotto;

B.1.3 – Impianto fognante

Lo smaltimento dei reflui avverrà mediante dispense per subirrigazione previa adeguata depurazione nell'impianto localizzato nel sito indicato nella corrispondente tavola di progetto (zona F32), in cui sono riportati i tracciati dei collettori e delle reti.

B.1.4 – Illuminazione pubblica e rete elettrica

La realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica sarà effettuata dall'ENEL che provvederà ai relativi allacciamenti.

Le linee di alimentazione dei corpi illuminanti, di vie e spazi pubblici sono riportate nella corrispondente tavola di progetto di P.U.E.

C.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G. così recita :

“Lo strumento urbanistico attuativo dovrà includere tra gli oneri di urbanizzazione la cessione gratuita delle aree per la viabilità pubblica con annesso verde di arredo stradale e di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura di mq. 21,00 per abitante insediabile.

Le opere di urbanizzazione secondaria (art. 6 – N.T.A. del P.R.G.) sono quelle previste dal P.R.G. per il comparto in oggetto (F14 = mq. 600 e F12 = mq. 2.678), infatti nel P.U.E. le aree F14 hanno una superficie di mq. 770 mentre le F12 sono pari a mq. 2.716.

D.1 - RELAZIONE FINANZIARIA

D.1.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il costo delle opere di urbanizzazione è stato determinato (come da computo metrico di seguito riportato) assumendo i prezzi unitari dal listino ufficiale della Regione Puglia e risulta essere di **€ 727.689,81**.

L'alimentazione elettrica delle singole utenze, in base alle condizioni contrattuali dell'ENEL, sarà effettuata dall'ente elettrico previo pagamento di un contributo di allacciamento risultante dalla somma di due fattori funzione, l'uno della

potenza impegnata e l'altro della distanza dalla cabina di trasformazione più prossima esistente.

D.1.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Dovendo prevedere il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, rappresentate dalle attrezzature civili d'interesse comune (F12) e dalle aree di verde attrezzato (F14), sono stati assunti i seguenti costi unitari:

1 – Attrezzature civili (F12);	€/mq. 350,00
2 – Verde attrezzato (F14):	€/mq. 15,00

Per cui si ha:

1 – Attrezzature civili (F12);	
mq. 1.552,00 x €/mq.350,00 =	€ 543.200,00
2 - Verde attrezzato:	
mq. 770,00 x €/mq.15,00 =	€ <u>11.550,00</u>
Totale	€ 554.750,00

D.1.3 – INCIDENZA COSTO DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\mathbf{€ 554.750,00 : mc. 16.154,50 = €/mc. 34,34}$$

D.1.4 - QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI A CARICO DEI LOTTIZZANTI:

In rapporto alla tipologia dell'intervento si determina in ragione di un quarto :
€/mc. 34,34 / 4 = €/mc. 8,59.

Gli elaborati costituenti il P.U.E. sono quelli compresi nel seguente

ELENCO ALLEGATI

A – RELAZIONE TECNICA

B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

C – SCHEMA DI CONVENZIONE

D – ELENCO DITTE E RIPARTIZIONE DEGLI UTILI E DEGLI ONERI

Disegni:

TAV. 1 – PLANIMETRIE

TAV. 2 – PLANIMETRIE CATASTALI

TAV. 3 – RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO

TAV. 4 – ZONIZZAZIONE

TAV. 5 – QUOTIZZAZIONE E LOTTI

TAV. 6 – PLANIMETRIA – TIPI EDILIZI

TAV. 7 – VIABILITÀ E SEZIONI STRADALI

TAV. 8 – IMPIANTI TECNOLOGICI – RETE ELETTRICA

TAV. 9 – IMPIANTI TECNOLOGICI – RETE IDRICO-FOGNANTE

TAV.10 – PLANOVOLUMETRIA

Nardò,

I progettisti

(ing. Mario Colomba)

(arch. Vittorio Manca)

TAB. A - COMPARTO n. 75

If.f. = 1,3 mc./mq.; Rc = 0,40

superficie territoriale reale mq. **29.925**

superficie fondiaria di P.R.G. mq. **13.357,76** (4013,99+3030,68+6304,89) (1)

volume: mq. 13.357,56x1,3mc/mq=**17.364,82** (2)

volume esistente mc. 266+310+580=mc. **1.156** (1) (3)

superficie fondiaria corrispondente al volume (3):mq. **889,23** (4)

superficie fondiaria di P.R.G. depurata (1) - (4) = mq. **12.468,53**

volume residuo di P.R.G. (2) - (3) = mc. **16.209,08**

abitanti insediabili: mc=17.364,82/ 60mc/ab.= **290**

lotto n.	tipi edilizi	volume P.d.L. mc.	S. fondiaria lotto mq.	S. lotto mq.	Iff (V/S)
1	3B+2B'	1.524,42	1.187,00	1.187,00	1,2843
2	3A'+4B+3D	6.792,72	5.225,46	7.732,18	1,2999
3	3A'+9B+1C	5.112,12	3.932,95	5.546,41	1,2998
4	1A'+5B+1C	2.725,24	2.100,00	3.246,91	1,2977
tot.		16.154,50	12.445,41	17.712,50	

- destinazione alberghi-residences:30%.16.154,50 mc.=mc.**4.846,35** - lotto n. 3 (mc.**5.027,04**)
 - servizi della residenza:15%.16.154,50 mc.=mc.**2.423,17** - P.T.tipi edilizi 7A'+2B'=mc.**2.512,66**

	S. fondiaria P.d.L. mq.	S. fondiaria richiesta mq.
F12 attrezzature civili di interesse comune	2.716,00	2.678,00
F14 verde attrezzato	770,00	600,00
F16 parcheggi pubblici P	1.320,00	1.320,00
tot.	4.806.00	4.598.00

UTILI ED ONERI - INCIDENZA DEI COSTI INSEDIATIVI - URB. PRIMARIA

A	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	QUANTITA' DAL P.U.E.	COSTO
1.	VIABILITA'	mq 6.767,00	tot. 280.946,50
2.	RETE FOGNANTE	Condotte e pozzetti ml 443	42.063,75
		Impianto di depurazione n° 1	120.000,00
			tot. 162.063,75
3.	RETE IDRICA	ml 440	tot. 13.151,60
4.	RETE ELETTRICA	n° 106	tot. 67.676,76
5.	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	ml 937,50	tot. 72.628,13
			in uno (A) 596.466,74
IVA 10%			tot. 59.646,67

B SPESE GENERALI

1.	IMPORTO	tot. 59.647,00
IVA 20%		tot. 11.929,40
Sommano complessivamente Euro		727.689,81

COSTO INSEDIATIVO UNITARIO (primaria) = Costo tot. € 727.689,91 / Vol. di prog. mc 16.154,50 = €/mc 45,05

UTILI ED ONERI - INCIDENZA DEI COSTI INSEDIATIVI - URB. SECONDARIA

A	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	QUANTITA' DAL P.U.E.	COSTO
---	---------------------------	-------------------------	-------

1.	F12 - ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE	mq	1.552,00	543.200,00
2.	F14 - VERDE ATTREZZATO	mq	770,00	11.550,00
			in uno (A)	<u><u>554.750,00</u></u>

COSTO INSEDIATIVO UNITARIO (secondaria) = Costo totale € 554.750,00,00 / Volume realizzabile mc 16.154,50 = €/mc 34,34

COSTO UNITARIO (secondaria) A CARICO DEI LOTTIZZANTI: 1/4 di €/mc 34,34 = 0,25x34,34 = €/mc 8,59

COSTO INSEDIATIVO UNITARIO COMPLESSIVO = €/mc 45,05 + €/mc 8,59 = €/mc 53,64