

PROVINCIA DI LECCE
COMUNE DI
PORTO CESAREO

O G G E T T O

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO
COMPARTO C2-1 località furnieddri
fogli catastali 27f e 27h

COMMITTENTE

CASTALDI ROBERTO n. Nardo' 02.01.1956
COD. FISC. CSTRRT56A02F842J

PROGETTISTA

ARCHITETTO GIUSEPPE QUARTA

E L A B O R A T O

RELAZIONE

ADEGUAMENTO DEL P.U.E. ALLE PRESCRIZIONI
DELLA SEZ. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO NELLA CONF.SERVIZI DEL 12.09.2022

D A T A

APRILE 2022

GIUSEPPE QUARTA
ARCHITETTO

VIA GRECI, 7 - 73045 LEVERANO (LE)
pec. giuseppe.quarta@archiworldpec.it
mail. marti.mari@tiscali.it
p.i. 01175140753



agg.fotografico anno 2021



agg.fotografico anno 2021



agg.fotografico anno 2021

Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) del Comparto “ C2-1”

- RELAZIONE -

Note introduttive

Il progetto inerente il P.U.E. viene riproposto, in relazione alle prescrizioni di cui al parere della Regione Puglia, Sez. Tutela e Valorizzazione del Paesaggio n. 141 del 21 gennaio 2020, alla sentenza del T.A.R. Lecce n. 1522 del 21.10.2021. Ed inoltre a quanto stabilito nella seduta di chiusura della Conferenza di servizi in data 22 aprile 2022, preliminare relativa alla riattivazione del procedimento di approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto 1 della zona “ C2-Zona omogenea di nuova espansione” , in cui erano convocati i vari Enti, tra cui il

- Servizio Attuazione e Pianificazione Paesaggistica, Servizio Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Regione Puglia.

1 – PREMESSE

Il comparto C2-1, così come configurato dal vigente P.U.G., ricade in un' area a spiccata vocazione residenziale. E' infatti ubicato in località denominata “ furnieddri” , che, per il territorio cesarino, rappresenta storicamente una località privilegiata, per la sua particolare ubicazione, per l' aspetto orografico, per l' intera vista che guarda dall' alto la riviera di levante ed il Porto.

La normativa a cui si è fatto riferimento nel PUG (NTA), riguarda per la “ Parte Strutturale” l' art. 2.5.2.11 – Contesto urbano da destinare ad insediamenti residenziali di nuovo impianto e, per la “ Parte Programmatica” l' art. 3.2.1.12 Zona C2 – Zona omogenea di nuova espansione.

Si è considerato inoltre l' art. 2.5.2.11 paragr. 8 del PUG, che indica il comparto minimo di intervento e la possibilità di intervenire in sub-comparti della sup. non inferiore a ha. 2,0; ed inoltre, si è fatto riferimento alla Legge Regionale n. 20/2001 che dà la possibilità di promuovere l' intervento ai proprietari che rappresentano il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell' area interessata.

Pertanto, il soggetto promotore del piano, costituito dalla Ditta CASTALDI ROBERTO, pur rappresentando nella percentuale dell' intera area il 61%, dovendo dimostrare l' equa ripartizione degli oneri ed utili tra tutti i proprietari, oltre che la funzionalità urbanistica, ha inoltrato il progetto esteso all' intera area costituente l' intero comparto C2-1.

Tanto in ulteriore osservanza della Deliberazione della Giunta Regionale del 14 dicembre 2010 n. 2753, (Criteri per la formazione e localizzazione dei PUE) al capitolo “ *ATTUAZIONE*” .

2 – STATO FISICO E GIURIDICO

L' area, ricadente secondo il P.U.G. nel comparto C2-1, si estende per una superficie (S.t.) pari a mq. 77.716,00 di piano (PUG), reali mq. 69.000. ed insiste al foglio 27 all. “ f” ed all. “ h” , in cui catastalmente e nominalmente, sono comprese la seguenti proprietà :

Ditta:

- CASTALDI ROBERTO – n. Nardò il 02.01.1956 Cod. Fisc. CSTRRT56A02F842J.
- IACONISI MARCELLO – n. Copertino il 16.05.1948 Cod. Fisc. CNSGPP56B10C978T
- IACONISI GIUSEPPE – n. Copertino il 10.02.1956 Cod. Fisc. CNSGPP56B10C978U
- D'ELIA SONIA – n. Galatina il 12.01.1977 Cod. Fisc. DLESNO77A52D862R
- CATALDI ANNA – n. Copertino il 02.01.1946 Cod. Fisc. CTLNNA46A42C978F
- CATALDI ROSALBA – n. Copertino il 06.10.1952 Cod. Fisc. CTLRLB52R46C978L
- PRESICCE COSIMO – n. Nardò il 18.04.1941 C.F. PRSCSM41D18F842Y
- PRESICCE ROSARIO – n. Nardò il 04.09.1943 Cod. Fisc. PRSRSR43P04F842F
- PRESICCE ANTONIETTA M. – n. Nardò il 24.01.1946 Cod. Fisc. PRSNNT46A64F842S
- MUCI GIUSEPPE- n. Copertino 15.04.1965 Cod. Fisc. MCUGPP65D15C978J
- MUCI SALVATORE - n. Nardò 31.10.1969 Cod. Fisc. MCUSVT59R31F842T
- PRESICCE ROCCO LUIGI – n. Nardò il 25.08.1936 Cod. Fisc. PRSRCL36M25F842O
- PRESICCE GIOVANNI - n.Nardò 14.02.1931 Cod. Fisc. PRSGNN43P04F842F
- PRESICCE ROSARIO – n. Nardò 04.09.1943 Cod. Fisc. PRSRSA43P04F842F
- PIGNATARO MARCELLO – n. Nardò 01.03.1938 Cod. Fisc. PGNMCL38C01F842G
- GIUNGATO LUIGI – n. Gallipoli 03.07.1933 Cod. Fisc. GNGLGU33L03D883R
- PIGNATARO MARIA – n. Nardò il 08.10.1935 Cod. Fisc. PGNMRA35R48F842V
- DELL'ANNA CINZIA – n. Copertino 20.09.1963 Cod. Fisc. DLLCNZ63A60C978O
- PELUSO COSIMO – n. Nardò 27.09.1965 Cod. Fisc. PLSCSM65P27F842X
- PELUSO ENRICO – n. Nardò 26.07.1934 Cod. Fisc. PLSNRC34L26F842K
- PELUSO GIUSEPPA – n. Nardò 06.11.1963 Cod. Fisc. PLSGPP63S46F842C
- PELUSO ILARIA – n. Nardò 15.03.1967 Cod. Fisc. PLSLRI67C55F842B
- PELUSO NICOLA – n. Nardò 18.03.1961 Cod. Fisc. PLSNCL61C08F842Y
- FANIZZA CLAUDIO – n. Copertino 28.07.1969 Cod.Fisc. FNZCLD69D28C978A
- FANIZZA DONATELLA – n. Copertino 25.01.1966 Cod. Fisc. FNZDTL66A65C978L
- FANIZZA MICHELE – n. Copertino 20.01.1974 Cod. Fisc. FNZMHL74A20C978H
- CATINO EMANUELA – n. Palermo 12.12.1979 Cod. Fisc. CTNMNL79T52G273G

3 – IL SITO

3.1 – Geo – morfo – idrogeologia dei luoghi

L' area su cui si estende il comparto è caratterizzata da alcune singolarità orografiche il cui rispetto, insieme alle altre di seguito elencate, ha orientato l' evolversi dell' intera progettazione del P.U.E. .

L' intera area interessata dall' intervento, risulta avere una conformazione del terreno, costituita da leggeri declivi, che partendo dal lato nord-ovest, degradano verso sud-est, avendo un dislivello di circa mt. 7 su di una sezione di mt. 700,00 circa, meglio evidenziati nella tav. 3 del PUE. Il sottosuolo è composto da banchi rocciosi calcarei affioranti che si estendono fino alla vicina linea di costa, meglio descritti nella relazione geomorfologica facente parte del progetto.

Non sono presenti fenomeni carsici superficiali che avrebbero potuto dare origine a doline, grotte o simili, come pure sono assenti corsi d' acqua naturali o canali ad uso irriguo.

3.2– Presenze botanico – vegetazionali

Nell' area interessata, così come in quella circostante, era predominante la coltura estensiva ad uliveto da tempi remoti ora, totalmente essiccati, perchè interessati dalla presenza del patogeno della xylella. Attualmente risulta zona rada a pascolo.

Causa l' antropizzazione a cui l' area adiacente, che scende verso il mare, è stata sottoposta nel tempo, non è più presente la vegetazione arbustiva caratterizzante la macchia mediterranea.

3.3– Viabilità

Il luogo descritto, attualmente è attraversato da una rada viabilità rurale caratterizzata da uno stradone che attraversa tutta l' estensione della proprietà (via Platone), finalizzato al raggiungimento delle superfici fondiarie oltre che a collegarsi da nord con via Don Tonino Bello ed a sud con via Bainsizza. IL PUE sostanzialmente, prevede una viabilità di contorno fuori dall' area di intervento, se non per un piccolo collegamento posto a sud-ovest. Lateralmente all' area di intervento il PUG prevede una viabilità in parte esistente ed in parte di nuova costruzione, che collegandosi con il tessuto urbano limitrofo, ne delinea e definisce il comparto.

3.4– Organizzazione insediativa

Internamente al comparto è rilevabile qualche significativa stratificazione storica dell' organizzazione insediativa rurale propria del basso Salento, caratterizzata da tipologie edilizie quali “ furnieddri” o “ paiare” , come riportato nella TAV. I1.e del P.U.G.. Per tali elementi testimoniali è stato previsto nel progetto, la cessione al comune degli stessi, con un' area intorno ad essi, affinché nella ricostruzione e conservazione, siano i testimoni dell' antica civiltà contadina insistente nell' area di intervento. Di altri elementi dell' antico paesaggio agrario, come opere di contenimento, terrazzamenti, muretti a secco ecc., rimangono soltanto alcuni brani la cui presenza non è rimasta inalterata nell' ambito di un disegno territoriale unitario.

Nel perimetro del comparto sono comprese alcune costruzioni unifamiliari. Parte di tali edifici, sono stati oggetto di condono edilizio. La presenza dei lotti edificati, rimane comunque ubicata marginalmente al comparto; in particolare lungo la via interna (via Platone) che collega l' area posta a nord da via Don Tonino Bello, con la parte sud fino al raggiungimento di via Bainsizza.

3.5– Vincoli

- ✓ L' area risulta soggetta ad accertamento di compatibilità paesaggistica, in virtù dell' art. 96 capoverso 3. e succ. delle NTA del PPTR,
- ✓ L' area risulta esente da vincoli e prescrizioni relative all' Autorita' di Bacino della Regione Puglia (vedi TAV. 1);
- ✓ Il PUE, risulta subordinato alla richiesta di parere di competenza dell' Ufficio Tecnico Regionale (ex Genio Civile), relativo al DPR n. 380 del 06.06.2001 art. 89.
- ✓ Esclusione delle procedure di V.A.S. in relazione alla Legge Regionale n. 44/2012 art. 3 paragr. 8 e succ. ed al Regolamento Regionale n. 18/2013 art. 7 paragr. 7.2 lett. f) che testè recita “ ” *gli strumenti attuativi di piani urbanistici comunali generali già sottoposti a VAS, qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato in sede VAS detti i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, definendo in particolare tutti i seguenti aspetti:*
 - I. *l' assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali,*
 - II. *gli indici di fabbricabilità,*
 - III. *gli usi ammessi e,*
 - IV. *i contenuti di livello progettuale, con particolare riferimento alle altezze massime consentite, ai rapporti di copertura, ai distacchi, agli indici di permeabilità dei suoli, e gli indici di piantumazione (o ai corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale generale), nonché gli altri contenuti stabiliti nel piano urbanistico comunale generale ai fini dell' applicazione della d.g.r. n.2753 del 14/12/2010 .. “ ”*

4 – IL PROGETTO

Il principale obiettivo del progetto è stata la valorizzazione dei luoghi mediante la predisposizione di una pianificazione urbanistica per quanto possibile integrata con il contesto circostante.

A tal fine, la metodologia progettuale seguita, ha richiesto un attento e approfondito esame della zonizzazione delle aree, dei tracciati stradali e relativi collegamenti con il resto del territorio, in adeguamento altresì alle previsioni urbanistiche espresse nel PUG.

In relazione a quanto dettato nelle NTA, sono stati dedotti i seguenti parametri urbanistici, anche in rif. all' elaborato del PUG inerente la “ TAV. A9.4 – Perimetrazione e dimensionamento” , che ne detta gli indici e gli standard da rispettare.

Si ha pertanto:

COMPARTO C2-1 sup. mq. 69.000,00

Ift. 0,5 mc/mq. Volume edificabile (Ift. 0,5 x mq. 69.000)= mc. 34.500

Standard D.I. 1444/68

1 abit./100mc. abit. insediabili mc. 34.500/100 = 345 abit.

Aree a standard 18 mq. /abit. 345x18= mq.6.210 < **mq. 8.749***

Diritti Volumetrici disponibili

Ift. 0,5 mc/mq. Volume edificabile (Ift. 0,5 x mq. 69.000)= mc. 34.500

Diritti vol. disponibili mc. 34.500 x 85% = **mc. 29.325***

Diritti vol. riserv. al comune x perequazione mc. 34.500 x 15% = mc. 5.175 + increm.

Perequazione aree da cedere al Comune

Diritti di superficie riservati al Comune per perequazione 15% della superf. di comparto

mq. 69.000 x 15% = mq. 10.350 < **[mq. 10.403]** *

Aree x viabilità, percorsi e relitti [mq. 11.991] *

Superficie totale da cedere al Comune mq. 8.749 + mq. 10.403+mq. 11.991 = mq. 31.143

Aree libere per edificazione	mq. 37.857
Aree per attrezzature	(mq. 8.749 > 6.210)
Verif. sup. comparto	mq. 37.857 + 10.403 + 8.749+11.991 = mq. 69.000

4.1 – Viabilità

Si premette che é stato possibile far riferimento al P.U.G., per quanto attiene la sola viabilità primaria, determinata dalla via principale (via Platone), che partendo dall' intersezione con via Don Tonino Bello, confluisce su via Bainsizza. Infatti, sin dai primi sopralluoghi, è subito emerso di far rimanere inalterato il tracciato della via principale esistente, limitando l' impatto sul paesaggio.

Di conseguenza, dovendo urbanisticamente pianificare ex novo l' intera area, si è dato inizio configurando una rete viaria che potesse assecondare, il più possibile, l' orografia dei luoghi. IL PUE sostanzialmente, prevede un articolato sviluppo viario che, diramandosi da quello centrale (via Platone), si sviluppa con una viabilità che termina, a “ cul-de-sac” con rotatoria finale, permettendo una viabilità interna a fondo cieco, di collegamento ad un numero ristretto di unità abitative. Questa soluzione, ancorchè confacente come in precedenza accennato alla situazione naturalistica del luogo, trova conforto, con i caratteri della bassa transitabilità di automezzi e quindi creare una zona più tranquilla e più vivibile. Tale particolare tracciato viario è stato studiato ulteriormente, in modo che si adattasse al terreno, costituito da leggeri declivi, seguendo nel suo sviluppo un andamento sinuoso, non alterando in siffatto andamento la modellazione naturale del suolo ed offrendo, di fatto, visuali panoramiche rispettose dell' attuale stato dei luoghi in sintonia peraltro con gli indirizzi di tutela già previsti dal P.P.T.R.

L' intera rete viaria interna al comparto è caratterizzata da una sezione stradale della larghezza totale di m. 8,00.

Sono stati previsti inoltre dei percorsi naturalistici, che si configurano come piccoli sentieri pedonabili che collegano delle aree a verde attrezzato, di sosta per la relativa fruizione pubblica, previste nel PUE, dove insistono le pajare. Le pavimentazioni nelle aree a parcheggio ed interne alle aree edificabili, saranno provviste di superfici pavimentate con tozzetti in pietra calcarea o finitura a (macadam), che ben si omogenizzano con il verde del prato.

4.2– Zonizzazione

La perimetrazione del comparto è stata rilevata da quella riportata nelle tavole del P.U.G su supporto informatico e riferimento cartografico della Regione Puglia implementato sul GIS; tuttavia, in seguito al confronto effettuato con la planimetria catastale e ricognizioni in loco, si sono dovuti apportare alcuni lievi aggiustamenti che hanno comportato apprezzabili variazioni della superficie complessiva del comprensorio. Come in precedenza accennato, si è riscontrato che la superficie indicata nel PUG pari a mq. 77.716, di fatto si estende per una superficie di mq. 69.000. Tale circostanza è confortata dalla postilla n. 13 dell' art.2.5.2.11 delle NTA, che testè recita “ .. *le superfici sono indicative e vanno verificate in sede di pianificazione esecutiva ..*” Si sono di conseguenza adeguati gli indici e parametri degli standards edilizi.

Come precedentemente accennato, tutte le superfici elementari risultano ridistribuite nell' ubicazione e nella consistenza parziale ma nel rispetto sia delle prescrizioni di zona

del P.U.G. che dello sviluppo complessivo come riportato in progetto. Il dimensionamento dei singoli lotti edificatori e delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione, sono riportate rispettivamente nelle Tav. n° 4- 5. inerenti la Zonizzazione e la Quotizzazione dei lotti.

Le aree circoscritte dalla viabilità, destinate all' edilizia residenziale, saranno caratterizzate ove possibile da un reimpianto di ulivi della specie " *favolosa* o *leccino*" , (specie resistenti alla xylella), in relazione al vecchio tessuto arboricolo esistente nell' area di intervento, cercando di renderlo compatibile con gli interventi edilizi previsti. Tale perimetro comprende anche alcuni fabbricati esistenti, le cui pertinenze sono state armonizzate con i tracciati dei nuovi lotti.

Le restanti aree del comparto sono distinguibili in superfici da edificare, aree destinate all' urbanizzazione primaria ed area soggetta a perequazione.

I lotti edificati, presentando uno stato di fatto ormai consolidato, sono stati riportati nel P.U.E. secondo la loro attuale consistenza. Tali aree, in funzione delle volumetrie già espresse, parteciperanno comunque alla suddivisione degli utili ed oneri previsti per l' attuazione del P.U.E., riportati nelle apposite schede di cui allegato D - *Elenco ditte e ripartizione degli utili e degli oneri* - .

Le superfici destinate a servizi e soprattutto all' area da perequare, sono state collocate, quasi totalmente, lungo il fronte sud, in corrispondenza dell' area prevista nel PUG come F2 - destinata al " Verde attrezzato, con la particolare caratteristica di fungere da contorno alle paiaie nell' area circostante " . Partendo da tali oggettive considerazioni i luoghi in questione sono stati diversamente destinati a " *area per l' attuazione della perequazione* " ; " *area per il verde attrezzato - F2*" ; " *aree per parcheggi - F4*" ;

4.3- Edilizia residenziale

Nell' immaginare una tipologia edilizia armoniosa con il circostante contesto, è quasi d' obbligo far riferimento alla tipica casa salentina : bianche pareti; murature in tufo o pietra calcarea a faccia vista; scale esterne che spesso, sostenute da arconi o pilastri in muratura, raggiungono i piani sopraelevati; androni antistanti l' ingresso per proteggere dalla calura estiva; terrazze; muretti a secco; giardini pavimentati con lastre informi di pietra calcarea, pergolati.

E' questa dunque la tavolozza utilizzata per tratteggiare le nove tipologie proposte che non devono però, essere viste come il risultato di una fredda trasposizione per parti di quanto elencato, bensì come reinterpretazione, in chiave moderna, di materiali, funzioni e relazioni la cui efficacia è stata validata dal tempo e quindi dalla storia.

Le diverse tipologie edilizie risultano tra loro aggregate in modo speculare, il cui risultato è l' abbinamento di due tipologie, organizzate a seconda dell' estensione e conformazione dei lotti. Il risultato è un insieme costruito articolato e variegato che connota, diversificandola, ogni singola area d' intervento, prevedendo la realizzazione di un insediamento residenziale costituito da case isolate unifamiliari composte da un alloggio, con un piano fuori terra, soddisfacendo gli standard del piano di lottizzazione.

Le dimensioni degli alloggi prevedono due vani letto oltre al soggiorno, angolo cottura e servizio igienico.

Particolare attenzione è stata posta nella dislocazione interna dei vari ambienti al fine di favorire, per quanto possibile, l' eventuale fusione di due unità immobiliari in un unico appartamento.

Le aree esterne di pertinenza alle costruzioni offrono tutte la possibilità di parcheggio per un autoveicolo; le pavimentazioni verranno realizzate con lastre informi di pietra calcarea o

eseguite con l'impiego di blocchetti autobloccanti a griglia, per permettere il drenaggio. Nelle superfici a verde, laddove non interessate da reimpianto degli alberi di ulivo, saranno poste a dimora essenze arboree e arbustive autoctone.

Le fronti dei vari gruppi di edifici saranno cromaticamente diversificate utilizzando colori pastello, in armonia con gli elementi strutturali delle abitazioni, e nell'utilizzo di pietre locali calcaree o tufacee di origine sedimentaria.

E' rispettato il rapporto di copertura per ogni singolo lotto, pari al 30% della sup. dell'area, così come la sup. permeabile del 50%.

In relazione alla Legge Regionale n. 13/2008 e succ., è possibile avvalersi della premialità prevista nelle "Norme per l'abitare sostenibile" ed a quanto specificato nelle N.T.A. del PUG. (vedi Art. 3.2.1.1 e succ.).

Il numero di abitanti insediabili nel complesso residenziale, pari a 345 unità, è stato determinato adottato lo standard di 100 mc./ab. con un'indice di fabbricabilità territoriale Ift. pari a 0,5 mc/mq.

Per il comparto C2-1, il P.U.G. in applicazione del principio della perequazione, si prevede la rilocalizzazione di alcune aree comprese nel contesto urbano consolidato, ubicate tra via Romolo Murri, Via Alfredo Catalani angolo via Piccinni.

Per tale circostanza, anche in rif. alla TAV. A9.4 - Perimetrazione e dimensionamento, relativo al PUG, la sup. relativa ai diritti riservati al Comune, risulta pari al 15% della superficie territoriale del comparto, dovendo pertanto cedere mq. 10.350.

4.4- Opere di urbanizzazione primaria

4.4.1 - Viabilità

La viabilità prevista dal P.U.E. è costituita da un asse primario stradale (via Platone) che si collega, sul fronte Sud, con via Bainsizza e che su detto asse trovano confluenza altre vie secondarie di piano.

La rete viaria interna al comparto è caratterizzata da una viabilità omogenea con carreggiata a doppio senso di circolazione della larghezza totale di m. 8,00, i marciapiedi sono accessibili in più punti anche da soggetti diversamente abili, con rampe aventi pendenze non inferiori all'8% in ottemperanza delle disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche. I parcheggi pubblici destinati sia per autoveicoli che per cicli, sono collocati lungo le strade di contorno ai lotti, così come riportato nella tav. 7 del PUE. La pavimentazione sarà eseguita con l'impiego di tozzetti in materiale calcareo autobloccanti a griglia drenati, in luogo degli strati di asfalto, per l'intera area di parcheggio.;

Il computo delle superfici destinate alla viabilità ed ai parcheggi risulta distinto come segue:

- Superficie a sede stradale e parcheggi: mq. 11.991,00;
- Superficie a parcheggi pubblici in rif al D.l. 1444/68: mq 875,00;
- Superficie a verde attrezzato in rif al D.l. 1444/68: mq. 7.874,00 < (mq. 8.749);

Ai sensi della L.R. n° 56 del 31.05.80 art. 28, e succ. così come all' Art. 2.1.3.3 paragrafo 2 delle NTA - Piani Urbanistici Esecutivi le anzidette superfici destinate a sede stradale, parcheggi e verde attrezzato per complessivi mq. 20.740,00, saranno gratuitamente cedute dai lottizzanti al Comune, contestualmente alla stipula di convenzione di lottizzazione, così come l'area destinata alla perequazione per complessivi mq. 10.403.

4.4.2 – Rete idrica

La rete di alimentazione idrica del comparto avverrà tramite una tubazione in ghisa sferoidale o PVC sanitario, dalla quale si dirameranno le varie tubazioni in PEAD di allacciamento alle utenze private con diametro opportunamente dimensionato dall' AQP. I contatori saranno alloggiati in apposite nicchie da posizionare all' esterno delle recinzioni. Tutta la condotta principale sarà intercettabile mediante saracinesche in ghisa sferoidale. Tale rete sarà collegata a quella già esistente su via Bainsizza, o altre poste nelle immediate vicinanze, in accordo con l' ente pubblico AQP.

4.4.3 – Rete fognante

La rete per lo smaltimento dei reflui sarà composta da tubazioni in pvc, del diametro utile del Ø 300 mm. e Ø 400 mm. con pozzetti d' ispezione posti ogni 25 ml. ca..

In relazione al D.Lgs. n.152/2006 e smi., non essendo presente la rete dinamica di fognatura urbana, i reflui, in attesa del collegamento alla rete fognaria dinamica faranno capo ad un " deposito temporaneo" relativo ad un opportuno smaltimento in fossa biologica con svuotamento periodico per ogni singolo edificio.

4.4.4 – Rete energia elettrica

4.5.4.1 – Pubblica illuminazione

La rete di sviluppo elettrico, sarà concordata con l' ente fornitore ENEL e sarà realizzata tenendo conto delle caratteristiche dell' intervento in relazione al sito.

Sono stati individuati pertanto, per l' illuminazione stradale, corpi illuminanti a palo alto che non contrastano per l' aspetto estetico con l' ambiente circostante, mentre per l' illuminazione della zona a verde corpi illuminanti del tipo basso con specifiche schermature antiabbagliamento.

Le linee di alimentazione saranno trifasi, il cavo usato sarà a doppio isolamento FG7R 0,6/1kV, il conduttore di protezione NO7V-K della sezione del conduttore di fase. I cavi saranno inseriti in cavidotto interrato realizzato con tubazione in PVC – serie pesante – rigido o flessibile.

L' impianto di terra sarà costituito da una corda di rame $S = 35 \text{ mmq}$, fili elementari 1,8 mmq, la corda di rame seguirà tutto il percorso della linea principale di alimentazione dei corpi illuminanti e in corrispondenza degli stessi sarà derivato il conduttore di protezione sia per il palo sia per il corpo stesso.

L' alimentazione sarà derivata dalla linea elettrica comunale di illuminazione pubblica mediante una linea trifase protetta da interruttore magnetotermico e differenziale del tipo selettivo protetto da scatti intempestivi in presenza di perturbazioni sulla rete elettrica.

La cabina è stata prevista nella parte nord della Lottizzazione. Il quadro sarà contenuto in un armadio in resina con grado di protezione IP 55.

L' impianto elettrico sarà realizzato secondo le Norme CEI e i materiali usati avranno tutti la marcatura CEE e il marchio di qualità IMQ o quelli equivalenti degli altri paesi della U.E.

Dimensionamento dell' impianto:

- Calcolo delle linee elettriche

Le linee elettriche sono state dimensionate per una caduta di tensione del 3% e considerando la minima corrente di corto circuito. Le protezioni magnetiche e termiche poste sulla linea di 2,5 mmq sono in grado di proteggere le linee da corto circuito nelle peggiori condizioni previste dalle Norme CEI. L' impianto è dotato di interruttori differenziali in grado di proteggere lo stesso da contatti indiretti, come previsto dalle Norme CEI.

- Calcolo illuminotecnico

Il livello di illuminamento medio previsto è di 20 lux con un valore minimo di 10 lux. Le lampade a led hanno elevata durata, ottima efficienza dal punto di vista del consumo energetico e buona resa cromatica. Il flusso luminoso è diretto in prevalenza sul lato strada, ma anche sul lato marciapiede.

4.4.4.1 — Rete distribuzione utenze private

Il progetto che sarà concordato direttamente con l' Ente erogatore e prevede l' impiego di tubazioni in PVC di tipo pesante, opportunamente rinfiancate in cls, di armadietti di sezionamento e di pozzetti. La linea sarà servita a partire dalla cabina di trasformazione, dalla quale partiranno alcuni cavidotti interrati di raccordo afferenti agli armadi stradali posizionati nell' area oggetto dell' intervento, in prossimità delle utenze, la cui fornitura standard prevista sarà di 3 Kw per utenza.

Tutte le scelte progettuali saranno in piena conformità alla normativa attuale vigente nel settore dell' impiantistica elettrica nonché alle norme CEI.

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.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire sarà ammesso a scomputo del contributo di costruzione dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

4.4.5 – Rete telefonica

La distribuzione delle canalizzazioni della rete telefonica, dalla linea preesistente alla linea interrata futura, sarà concordata preliminarmente con l' Ente erogatore, secondo il progetto di previsione.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L' art. 2.1.3.3 paragr. 2 delle N.T.A. del P.U.G. – Piani Urbanistici Esecutivi – efficacia così recita:

“ Le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie. Devono essere cedute dai lottizzanti al Comune contestualmente alla stipula di convenzione di lottizzazione” .

Il valore delle opere di urbanizzazione secondaria se eseguite dai proponenti, descritte ai precedenti punti, sarà ammesso a scomputo in quota parte del contributo di costruzione dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, e sarà versato al comune all' atto del rilascio dei permessi di costruire per l' edificazione dei fabbricati previsti, secondo i valori definiti dalle tabelle parametriche approvate dall' Amministrazione Comunale in vigore al momento del rilascio, e nei modi e termini previsti. Va escluso in ogni caso, sia per le opere primarie che per quelle secondarie, il conguaglio passivo a carico del comune.

Le opere di urbanizzazione primaria risultano “ *aree per il verde attrezzato – F2*” ; “ *aree per parcheggi – F4*” ;

in relazione a ciò v' è evidenziata la cessione dell' area per la perequazione al Comune.

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato (tav. n.4) poste prevalentemente in relazione alla presenza delle “ *paiaie* “ su indirizzo della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Regione Puglia, sono state opportunamente previste, al fine di valorizzare l' assetto percettivo e paesaggistico delle vie cui è data la loro vista.

In relazione alle indicazioni del PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale), si prevede il reinpianto degli alberi di ulivo, del tipo “ *favolosa* o *leccino*” al fine ove possibile di ricomporre l' immagine del paesaggio agrario esistente.

Nello specifico, gli alberi di ulivo saranno messi a dimora lungo tutte le strade, in particolare su via Platone, creando una fascia di mt. 5,00 dal ciglio stradale. Nelle aree a verde dei lotti edificabili e nella restante area a verde attrezzato saranno messe a dimora piante della specie *favolosa* o *leccina*, questi saranno integrati con arbusti e cespugli di piante autoctone e con un manto erboso costituito da un miscuglio di sementi per prato, su strato di terreno vegetale vergine esente da impurità o altri materiali non idonei a tale scopo.

I percorsi saranno pavimentati con materiali altamente drenanti (tozzetti in pietra calcarea, in pietra leccese, in pietra tufacea o del tipo a “ macadam”).

In prossimità delle aree a verde pubblico, con diramazioni sulle vie principali, sono stati creati dei percorsi costituiti da sentieri pedonabili, che permettono di collegare le strutture a secco (pajare), creando un ideale connubio tra natura, e nuovi insediamenti.

I parcheggi pubblici sono collocati lungo le strade di contorno del comparto, così come riportato nella tav. 6 del P.U.E. La pavimentazione sarà eseguita con l'impiego di blocchetti in materiale calcareo autobloccanti a griglia drenanti, in luogo degli strati di asfalto, per l'intera superficie.

Nella tabella della TAV. 5 è riportata la ubicazione dei parcheggi pubblici prevista dal P.U.E..

Per le opere di urbanizzazione secondaria così come per quelle relative alla perequazione, insistenti su aree di proprietà dei lottizzanti è data la possibilità di concordare la costruzione delle strutture previste, da parte del proprietario del terreno, attivando la procedura del project financing. Tale possibilità sarà inserita nell'atto di convenzione con specifico convenzionamento regolante l'uso delle attrezzature collettive.

6. RELAZIONE FINANZIARIA

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato determinato (come da computo metrico allegato al progetto) assumendo i prezzi unitari dal listino ufficiale della Regione Puglia e che risulta essere di € 1.179.870,55

7. PEREQUAZIONE

Nelle NTA del PUG, è previsto il principio della perequazione urbanistica, finalizzata alla equa ripartizione degli oneri e degli utili nell'attuazione dello strumento esecutivo come il PUE. In particolare nel comparto C2-1, all'art. 2.5.2.11 paragr. 14, è prevista la delocalizzazione delle volumetrie derivanti da alcune aree comprese nel contesto urbano consolidato, le cui superfici sono state verificate in sede di pianificazione esecutiva.

In relazione a ciò, per l'acquisizione delle suddette aree, è stato riconosciuto un volume determinato applicando alle superfici reali dei lotti, l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq. Tale volumetria dovrà essere allocata nell'ambito del 15% dell'area di comparto in quota al Comune, incrementando di conseguenza l'indice di fabbricabilità fondiario.

Vale ricordare che in relazione al calcolo di tale area, le N.T.A. considerano la destinazione del 15 % della cubatura massima esprimibile relativa all'Ift, per diritti volumetrici da riservare al comune, che secondo il calcolo, risulta di mc. 5.175 + increm. e che la sup. da cedere così come riportato nella TAV. A9.4 – “ Perimetrazione e dimensionamento” , risulta essere del 15% della sup. territoriale del Comparto C2-1, pari a mq. 10.350

8. TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

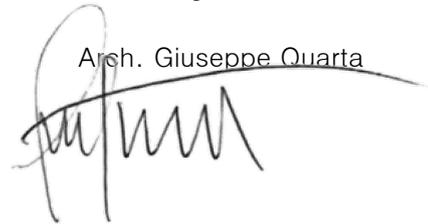
Il progetto delle Opere di Urbanizzazione primaria del “ Piano di lottizzazione” rappresenta la prima fase di attuazione del Piano di iniziativa privata.

A questa fase seguirà la realizzazione relativa alle unità minime di intervento riguardante sia l’ edilizia residenziale che quella secondaria.

Si prevede di completare la realizzazione dell’ intero comparto entro i termini previsti dal P.U.G. vigente ovvero in un tempo non superiore a dieci anni dall’ approvazione definitiva e la stipula della convenzione.

Il Progettista

Arch. Giuseppe Quarta

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by several vertical strokes and a horizontal line at the bottom, all contained within a large, sweeping arch.