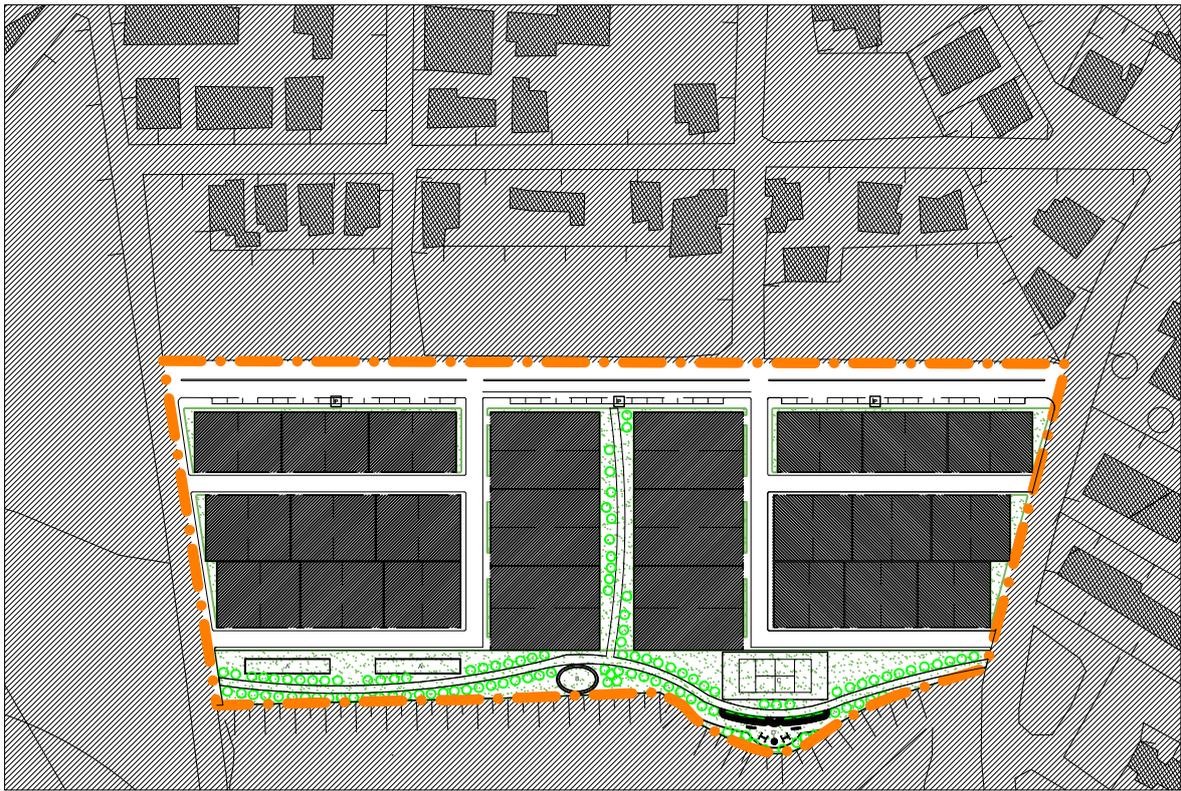


COMUNE DI UGENTO

PROVINCIA DI LECCE

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO DEL COMPARTO 26/A



RELAZIONE TECNICA

Giugno 2011

PROGETTISTA: Dr. Arch. Silvio Causo		Il Sindaco
COLLABORATORI:	Dr. Arch. Francesca Caputo Geom. Antonio Rizzo	
Delibera della G.C. n°..... del	Delibera del C. C. n°..... del	Aggiornamento del

1 Premessa

La presente relazione è allegata al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata della zona C/1 Settore 26/A del Comune di Ugento, redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. ed alla Legge Regionale n°20 del 27/07/01.

Il piano regolatore vigente individua in tale zona una espansione destinata ad insediamenti residenziali di completamento periferico che valorizza le due potenzialità insite nell'area, ovvero le qualità ambientali e quelle localizzative-posizionali.

Tale previsione si inquadra in una logica di sviluppo dell'urbanizzazione verso la direttrice di collegamento con la frazione di Gemini.

Nel Piano Paesistico Territoriale Tematico, approvato dalla regione Puglia con D.G.R. n° 1748 del 15/12/2000, l'area è definita territorio costruito (Ambito "C") ai sensi dell'art. 1.03 punto 5.1.

2 Inquadramento urbanistico

Il comparto oggetto del presente Piano di Lottizzazione è costituito da aree di proprietà dei sigg. Flavio Fasano, Maria Tricarico ed Emilio Fasano, è compresa tra la Provinciale per Gemini (ovest) e la vecchia S.S. Gallipoli S. Maria di Leuca (est), ha una estensione complessiva di mq. 31.171,00.

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Ugento, è il Piano Regolatore Generale; le N.T.A. di tale Piano destinano l'intera area a zona C/1 residenziale di completamento periferico, perimetrandola come settore 26/A, da attuare tramite piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata (esteso alla perimetrazione dell'ambito unitario d'intervento), assegnando un indice territoriale globale di 0,80 mc./mq. e fissando al 20% per verde attrezzato le aree da cedere al comune di Ugento a fronte degli standards urbanistici stabiliti dalla normativa, con ampia libertà ai progettisti per la scelta della loro localizzazione nell'ambito del piano.

Il P.di L. in oggetto è stato redatto conformemente alle indicazioni del P.R.G. e secondo quanto previsto nelle N.T.A. .

In ragione di quanto sopra detto, ogni criterio di pianificazione si limita alla verifica di una fattiva realizzabilità dell'intervento, in relazione all'alto grado di astrazione presente nelle

indicazioni dello strumento urbanistico generale e alla mancanza di una specifica distribuzione delle aree per interesse pubblico tra gli ambiti di attuazione, si è così ritenuto opportuno farle partire dal cuore del settore chiudendo a sud con una fascia di verde pubblico attrezzato che funge da cerniera per possibili future espansioni.

Le norme per l'attuazione del piano di lottizzazione, stabilite dal Piano regolatore generale, sono le seguenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	C/1
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	P. di L. – P. P. – P. di Z.
If (indice di fabbricabilità territoriale)	0,80 mc. / mq.
Aree per attrezzature	Min. 20%
Superficie fondiaria	Max. 60%
Lotto Minimo D'intervento	mq. 600
H -Altezza massima	ml. 8,00.
R _c -Rapporto massimo di copertura	40 %
D _f -Distanza tra fabbricati	ml. 10,00
D _c -Distacco dai confini	ml. 5,00

Le delle aree per le attrezzature possono essere destinate o a verde pubblico attrezzato (vedi settore d'intervento n° 11), oppure per il 15% a verde pubblico attrezzato ed il restante 5 % a parcheggi (vedi settore d'intervento n° 20); infine, i tipi edilizi ammessi sono edifici isolati, in linea, palazzine e case a schiera a seconda dello schema planovolumetrico allegato al piano di lottizzazione.

3 Stato di fatto urbanistico ed edilizio

L'area oggetto del presente intervento, posta a sud dell'abitato di Ugento ha un andamento planimetrico quasi pianeggiante, con una variazione massima di quota di circa 1 m.

Le pendenze relative sono quindi ampiamente regolabili nei limiti delle sistemazioni esterne.

Nelle zone adiacenti il piano di lottizzazione in oggetto, l'attività edilizia di nuova costruzione è abbastanza rilevante, soprattutto sui lati nord ed est del settore per cui questo risulta servito da viabilità su tre lati (nord, est ed ovest) e da fognatura nera sui lati nord ed

est, è privo però di pubblica illuminazione.

Non esistono nell'area altri vincoli, né servitù passive ed attive, al di fuori dei vincoli specifici delle N.T.A.

Tipologie insediative

Il progetto nel suo insieme prevede la realizzazione di una zona residenziale abbastanza estensiva, per cui, come meglio evidenziato sugli elaborati grafici, le tipologie previste sono costituite da edifici isolati bifamiliari.

Per tutti i tipi edilizi proposti le soluzioni indicate, pur non essendo vincolanti come progettazione, se non nel rispetto delle altezze e delle sagome massime di sviluppo, dovrebbero dare indirizzo ai futuri proprietari dei lotti per l'utilizzazione dell'area.

Resta inteso però, che qualsiasi modifica si volesse o dovesse apportare alle tipologie stabilite dal piano, lo studio dovrà essere esteso all'intera maglia d'intervento di cui fa parte il lotto interessato.

4 Caratteristiche della pianificazione dell'area

La zona si presenta ineditata, così l'intervento si fa carico del peso che assume in questa area una struttura insediativa ponendo in atto una strategia di modificazione che tende all'integrazione tra edificato e verde; tale caratteristica nella stesura definitiva del piano di lottizzazione, è stata ampiamente confermata nella scelta dell'ubicazione delle aree per standards. Come già detto, si è scelto di farle partire dal cuore del settore chiudendo a sud con una fascia di verde pubblico attrezzato che funge da cerniera per possibili future espansioni.

Definizione e verifica degli standard urbanistici

Ai fini del dimensionamento del piano, il P. R. G. aveva stabilito che le aree per standards dovevano essere il 20% del comparto, per cui le superfici da cedere sono le seguenti:

Superficie territoriale	mq. 31.171,00
<u>Aree per attrezzature</u>	
Aree per verde pubblico attrezzato (20% di 31.171)	<u>6.235,00</u>
Totali aree per standard previste dal P.R.G.	6.235,00

Ripartizione delle superfici del piano di lottizzazione

Superficie fondiaria	16.005,00
Aree per viabilità residenziale	8.814,00 ⁽¹⁾
Aree per verde pubblico attrezzato	<u>6.352,00</u>
Totale superficie territoriale	31.171,00

(1) La superficie per viabilità è comprensiva di quella per i marciapiedi nonché quella per la viabilità pedonale ed i parcheggi.

Aree da cedere

Aree per viabilità residenziale	8.814,00
Aree per verde pubblico attrezzato	<u>6.352,00</u>
TOTALE mq.	15.166,00

Modalità attuative

Al piano si darà attuazione attraverso il permesso per edificare singolo, qualora il progetto allegato alla richiesta conservi le caratteristiche tipologiche proposte dal piano; nell'eventualità si volessero modificare le previsioni tipologiche, si procederà all'attuazione sempre attraverso il permesso per edificare singolo, ma al progetto dovrà essere allegato anche lo studio della nuova sistemazione, esteso all'intera maglia sulla quale si interviene.

Urbanizzazioni

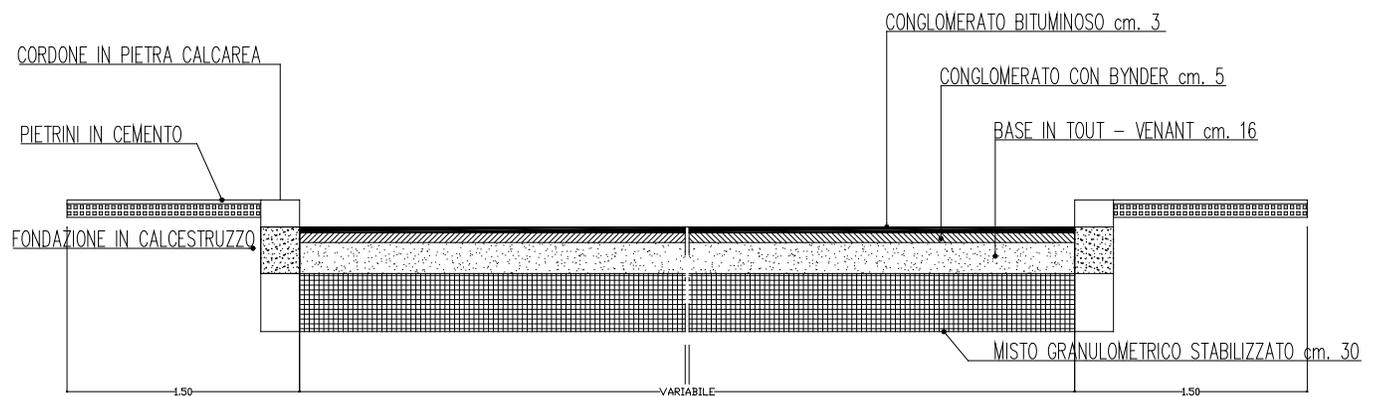
RETE VIARIA E PARCHEGGI

Il percorso veicolare è stato studiato per avere il minor impatto nel lotto, per costituire un percorso fluido ma nel contempo renderlo utilizzabile solo dagli utenti a cui interessa usufruire del lotto.

La rete viaria di penetrazione è costituita da strade a carreggiata unica della larghezza di ml. 4.00, ad unica corsia, con marciapiedi su entrambi i lati della larghezza di ml. 1.00 per un totale di ml. 6,00.

Si è previsto inoltre l'allargamento delle sedi viarie esistenti confinanti con l'area lottizzata

SEZIONE TIPO VIABILITA' E PARCHEGGI



SEZIONE TIPO VIABILITA' E PARCHEGGI

RETE IDRICA

Considerando che il numero totale degli utenti insediabili è di 250 abitanti, avendo mediamente assegnato un consumo di acqua potabile per ogni utenza pari a

$$\frac{5 \times 100}{12 \times 3600} = 0,012 \text{ l/sec.}$$

$$12 \times 3600$$

che aumentato di un coefficiente di maggiorazione $K=2$ per tenere conto di eventuali perdite nonché di altri usi, oltre quello potabile, si deduce che la rete idrica dovrà essere dimensionata per un effettivo consumo di 0,024 l/sec., per ogni utenza al giorno, a tale esigenza si provvederà con allaccio alla rete A.Q.P.

RETE FOGNATURA NERA

CALCOLO DELLA CONDOTTA

Portata acque potabili l/sec. 1,32

Coefficiente di afflusso alla fogna 0,80

Portata effettiva di calcolo $Q = 1,32 \times 0,80 = 1,056 \text{ l/sec.}$

Si dimensionano i singoli rami delle condotte da realizzarsi in grés ceramico con la formula Kutter e Ganguillet per $m=0,35$

$$V = \frac{100 \sqrt{R}}{0,35 + \sqrt{R}} = \sqrt{RI}$$

ottenendo diametri variabili per:

$$Q = 3,1 \text{ l/sec; } V = 0,25; \phi = 125; I = 0,00182$$

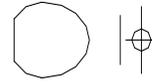
Il tronco della rete di fognatura nera sarà collegato al collettore principale di progetto, passante per l'area da servire

RETE ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

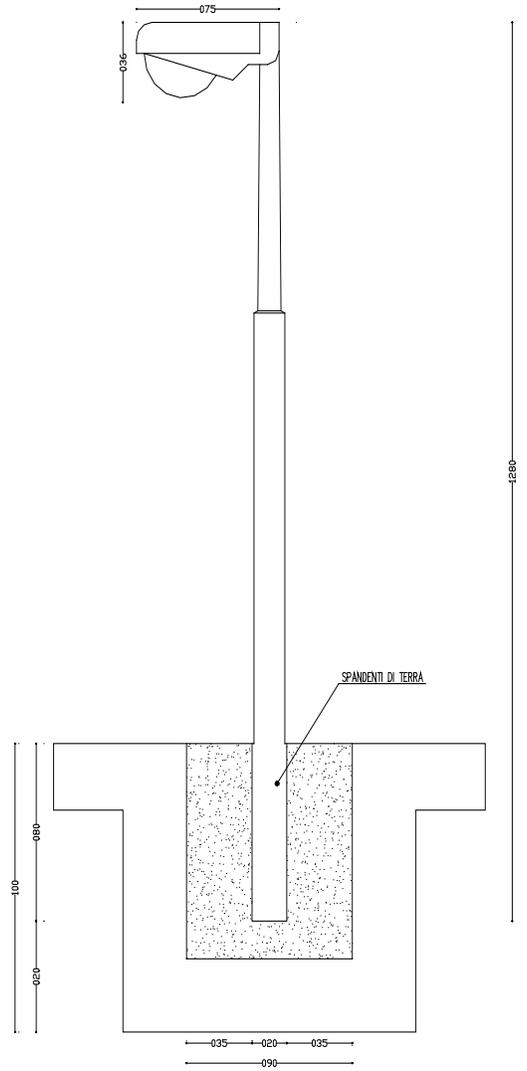
E' stata prevista una potenza media da installare per singolo lotto di circa 9 Kw, per cui la potenzialità complessiva prevista per l'impianto è di circa 216 Kw, erogate in bassa tensione da un trasformatore a palo o da una cabina da realizzarsi nell'area destinata a verde.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con pali semplici tipo Dalmine di $H = 8,00$

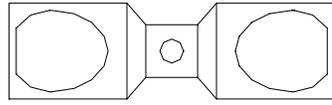
÷ 9,00 ml., fuori terra, a distanza di 25÷30 ml tra loro, il tutto completo di armadio in vetroresina brevettato e di contatori ed interruttori crepuscolari ad orario, come da disegni allegati



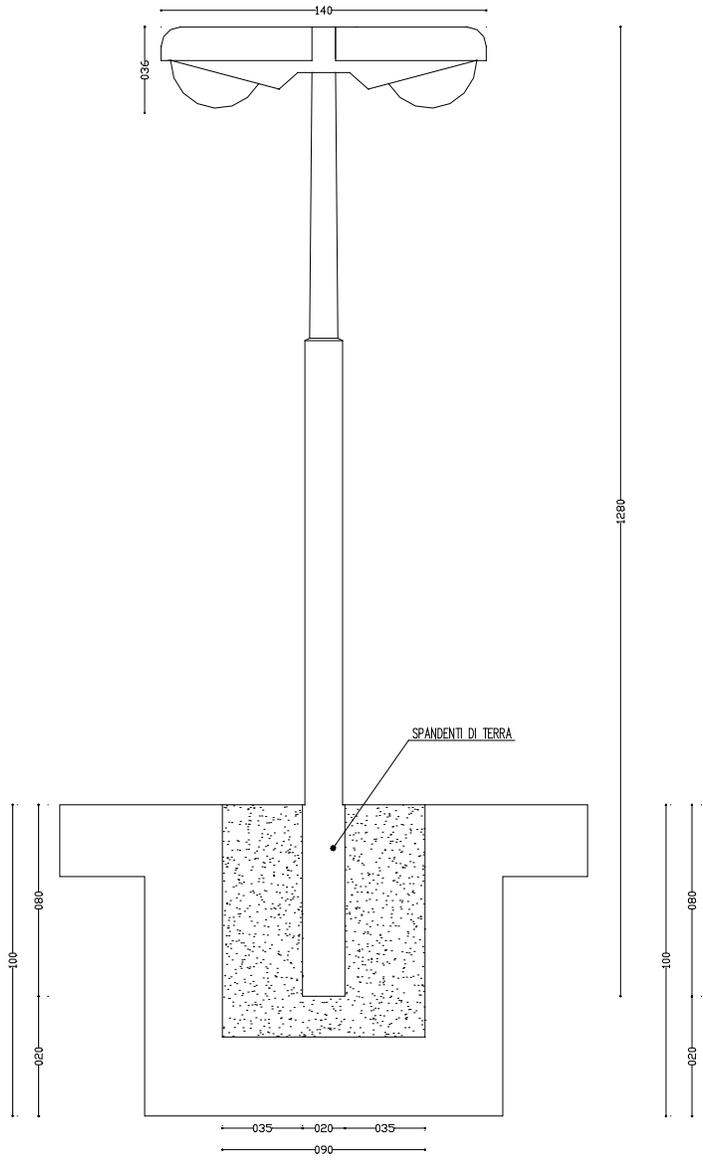
H = ml. 1280 con armatura M. 400 B



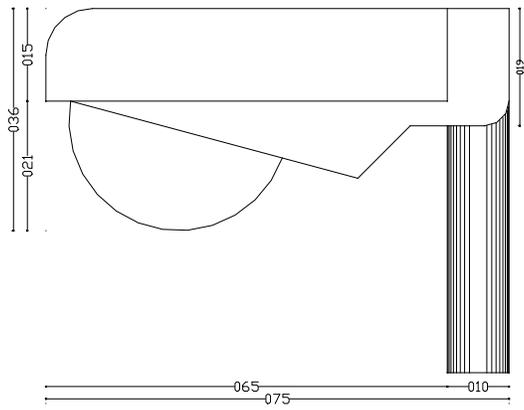
PALO CONICO DRITTO IN ACCIAIO



H = ml. 1280 con n. 1 gruppo di 2
armatura M. 400 B



PALO CONICO DRITTO IN ACCIAIO



ARMATURA M. 400 B

Proprietà catastali interessate al piano

particella	foglio	ditta	Superficie catastale
483	45	FASANO FLAVIO – TRICARICO MARIA	14.334
484	45	Fasano Emilio	14.576
467	45	FASANO EMILIO - FASANO FLAVIO – TRICARICO MARIA	4.089

Previsione di spesa

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) VIABILITA' E PARCHEGGI	€	158.652,00
2) RETE FOGNARIA	€	37.100,00
3) RETE IDRICA	€	56.000,00
4) RETE ELETTRICA E P.I.	€	<u>47.530,00</u>
TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€	299.282,00

B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1) VERDE PUBBLICO	€	<u>95.280,00</u>
TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€	95.280,00

In totale la spesa presunta per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nel settore 26/A è di **€ 394.562,00**.

Il Progettista
Dr. Arch. Silvio Causo