

STUDIO PARTICOLAREGGIATO

LOCALITA' "S.GREGORIO"
ZONA "B₃" DEL P. di F.

TAV.

RELAZIONE

rapp 1:

PROGETTISTI: DOTT. INGG.

E. POLI

R. PALASCIANO



VISTO: Parere favorevole condizionato
all'osservanza di quanto riportato
nella relazione n° 3382
in data 6.2.80

Settore Urbanistico Regionale
e Delib. C.R. N° 1080 del 29.2.80
IL COORDINATORE
DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE
(Prof. Ing. V. Minichilli)

Minichilli

DATA:

12 OTT. 1978

IL SINDACO:



[Signature]

I PROGETTISTI:

[Signature]
[Signature]

COMUNE DI PATÙ

PROVINCIA DI LECCE

STUDIO PARTICOLAREGGIATO DELLA

" MARINA DI S. GREGORIO "

- ZONA "B₃" DEL P. DI F. -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(Preventivo di spesa)

Patù,

Progettista

Dott. Ing. ENZO POLI

Dott. Ing. RAFFAELE PALASCIANO

PREMESSE:

Il Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio del Comune di Patù, approvato con D.R. n°4520 del 24.9.1975, prevede, per le zone "B" di completamento, l'elaborazione preventiva di piani di lottizzazione, od in alternativa di piani quadro, ogni qualvolta l'area interessata alla nuova edificazione abbia una estensione superiore a mq.4.000.-

In evasione all'incarico, a suo tempo ricevuto dall'Amministrazione Comunale, la presente relazione si riferisce allo studio particolareggiato, con previsioni planovolumetriche, esteso alla intera zona "B₃", residenziale di completamento edilizio, ubicata nella località marina di S. Gregorio del Comune di Patù, così come individuata dal Programma di Fabbricazione.-

Il progetto contiene la individuazione delle opere primarie e gli elementi occorrenti per la realizzazione delle residenze in modo che, per le stesse, siano rispettate le norme urbanistiche vigenti.-

SOLUZIONE URBANISTICA - VIABILITA' - AREE PER SERVIZI:

Nella redazione di detto piano si è dovuto necessariamente tenere conto, oltre che delle indicazioni contenute nel programma di fabbricazione, anche della situazione attuale della zona interessata. Tale situazione, come da tav. n°2, rivela una divisione particellare molto irregolare con episodi di intervento edilizio talvolta slegati gli uni dagli altri. Si è pertanto inteso coordinare lo sviluppo edilizio della zona cercando, per quanto possibile, di rispettare la distribuzione particellare già esistente.

Nella indicazione della edilizia residenziale relativa agli isolati liberi, si è dunque tenuto conto della situazione attuale, sia per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sia soprattutto per la lottizzazione di fatto, almeno in alcune zone, già realizzata con dimensioni delle singole proprietà già delimitate. Così che il tipo edilizio prescelto è rimasto vincolato da quanto sopra. Ne è derivata, in alcune zone, una disposizione continua allo scopo di permettere la edificazione, pure nei limiti degli indici fondiari consentiti dal programma di fabbricazione, anche nei lotti esistenti di più modeste dimensioni che, viceversa, con diversa scelta (es. casa isolata) sarebbero praticamente risultati inedificabili a causa dei distacchi minimi da rispettarsi. Là dove invece è stato possibile

procedere ad una formazione di lotti più regolare, si è preferito prevedere delle case isolate del tipo unifamiliare con verde privato che si sviluppino su due piani fuori terra per un'altezza complessiva non superiore a metri 8,00-.

Per quanto riguarda le zone destinate ai servizi, si sono rispettate le indicazioni contenute nel programma di fabbricazione, programmando e particolareggiando gli interventi per le aree destinate a verde pubblico e a parcheggi.

La rete viaria esistente è stata completata, conformemente al programma di fabbricazione, in funzione della lottizzazione effettuata. Le sezioni stradali per le strade di nuova costruzione si sono previste tutte non inferiori a ml.8,00 (m.6,00 di carreggiata + 1+1 di banchine); per le strade già esistenti, di larghezza inferiore a detto limite, si è previsto il massimo allargamento della sede stradale per quanto consentito dalla situazione esistente.

Dai rilievi eseguiti e dalle previsioni di progetto la zona "B₃" della marina di S.Gregorio misura mq.79.758, di cui mq.12.263 (15,38%) sono destinati a verde e parcheggi, mq.13.609 (17,06%) a strade, mq.32.325 (40,53%) destinati all'edificazione di nuove costruzioni e mq.21561 (27,03%) sono costituiti da lotti già edificati. Le aree lasciate libere per attrezzature,

così come sopra indicate ed individuate in progetto, superano abbondantemente i rapporti minimi di legge e rispettano i minimi fissati dalle norme del programma di fabbricazione.-

SERVIZI TECNOLOGICI:

Rete fognante: La zona in esame è priva di rete fognante, come tutto il territorio del Comune di Patù, e a tale servizio si sovrappone con regolamentari fosse settiche stagne.

Rete idrica: La zona di progetto non è servita dall'Acquedotto Pugliese, la cui rete principale dista dalla litoranea, che delimita la zona, circa KM.3. Attualmente le abitazioni esistenti nella zona prelevano l'acqua per uso domestico e potabile da cisterne private e pozzi artesiani muniti di opportuni impianti per la depurazione e addolcimento delle acque.

Per questo servizio principale dovrà provvedersi adeguatamente con uno studio organico del problema che, interessa anche le zone limitrofe nelle medesime condizioni, prevedendo l'incidenza della relativa spesa negli oneri di urbanizzazione primaria.

Rete elettrica: La zona è già provvista di rete ENEL che si estende lungo tutte le strade già esistenti. Non dovrebbe presentare problemi l'estensione della rete stessa all'intero comprensorio di progetto. D'accordo con la società erogatrice verrà quindi redatto un progetto esecutivo comprendente le previsioni per l'illuminazione pubblica secondo le direttive tecniche dell'ENEL.

Rete stradale: Per quanto riguarda la rete stradale della zona

il Comune, provvederà alla sistemazione delle strade già esistenti e farà redigere un progetto esecutivo che preveda la completa sistemazione della viabilità interna della intera zona.

PREVISIONI DI SPESA DI URBANIZZAZIONE:

A.- Opere di urbanizzazione primaria:

Comprendono essenzialmente le strade residenziali, passaggi pedonali, spazi per parcheggi, rete idrica, rete elettrica e pubblica illuminazione, spazi a verde. L' indennizzo delle aree da espropriare sarà computato sulla base del valore agricolo medio della coltura più redditizia tra quelle che, nella Regione Agraria in cui ricade l'area da espropriare, coprono una superficie superiore al 5% di quella coltivata nella Regione Agraria stessa, moltiplicando tale valore per un coefficiente pari a 5 (legge n°10 del 28.1.1977 - art.14).

Per la rete idrica ed elettrica il costo viene ricavato sulla base del prezzo unitario corrente.

B.- Opere di urbanizzazione secondaria:

Nella zona di progetto non sono previste dal programma di fabbricazione opere di urbanizzazione secondaria, essendo queste ultime collocate nelle zona adiacenti alla zona "B₃" in esame. La relativa spesa viene calcolata sulla base dei prezzi unitari medi correnti per tale tipo di opere e di essa si faranno carico anche gli abitanti della zona B₃ di progetto.

A lume dei criteri sopra espressi sono di seguito riportate le previsioni complessive di spesa per le opere di urbanizzazione.

Resta inteso che trattasi di preventivo di massima e quindi suscettibile di variazioni in più o in meno, specialmente per quanto concerne quei costi riguardanti opere particolari che investano oltre la zona di progetto anche le altre zone del Comune e che quindi possono dare luogo a maggiori incertezze.-

A) INDENNIZZO ESPROPRIO AREE

(come da piano particellare risultante):

mq. 20.732 x £.1.450 £. 31.591.150

B) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.- Per completamento strade si considerano circa

mq.10.230 x £.3.000 £. 30.690.000

2.- Sistemazione area per parcheggi e verde pubblico:

mq. 12.263 x £.2.500 £. 30.675.500

3.- Rete elettrica: si considerano circa ml.3000 di linea con n°150 pali e lampade:

150 x £.400.000 £. 60.000.000

4.- Rete idrica: si considera

no circa ml.3000 x 1.20.000 £. 60.000.000

C) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per gli abitanti della zona in esame l'incidenza è commisurata in £.300 per mc.

mc.64.650 x £.300 £. 19.395.000

IN UNO (A+B+C) £. 231.356.500