

COMUNE DI SAN PIETRO IN LAMA
PROVINCIA DI LECCE

PROGETTO DI UN PIANO DI
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO
IN ZONA C1 ALLA
VIA PIETRO NENNI

ALL.

01

RELAZIONE TECNICA
GENERALE

Febbraio 2017

PROPRIETA'

Sig.ri PANDONE, DE RICCARDIS
Sig.ri PALADINI, MANDURINI

PROGETTO

dott. ing. Claudio GIANCANE
dott. ing. Francesco SPEDICATO
dott. ing. Antonio PISANO'



Marcello Pandone
PANDONE MARCELLO
Via Calabria, 29 - 73010 LEQUILE (LE)
C.F. PND MCL 500271151
Part. IVA 00275060754

Claudio De Riccardis
Mandurini

Comune di S. Pietro in Lama
Provincia di Lecce

- 6 FEB 2017

SETI engineering

Sede Sociale

73047 MONTERONI DI LECCE (Italy) - Via Conti di Castro, 85

Sede Operativa

73100 LECCE (Italy) - Via C. Antonio Mannarino, 11

Tel. Fax +39 0832 315164

www.seti-engineering.it - setiengineeringsrl@tin.it

COMUNE DI SAN PIETRO IN LAMA

(PROVINCIA DI LECCE)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO IN ZONA C1 ALLA VIA PIETRO NENNI

RELAZIONE TECNICA GENERALE

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionato (P.d.L.) in agro di San Pietro in Lama (LE), individuato nel P.U.G. vigente come area omogenea "C1 - AREA DELLA TRASFORMAZIONE URBANA" sita alla Via Pietro Nenni, su di un terreno di proprietà Pandone, De Riccardis, Mandurino e Paladini e fa parte di un' area più vasta del Comparto C1 di Via Nenni.

L'area di sedime del presente piano di Lottizzazione Convenzionato è pianeggiante, risulta attualmente coltivata quasi completamente a grano e non presenta alcuna alberatura di medio o alto fusto.

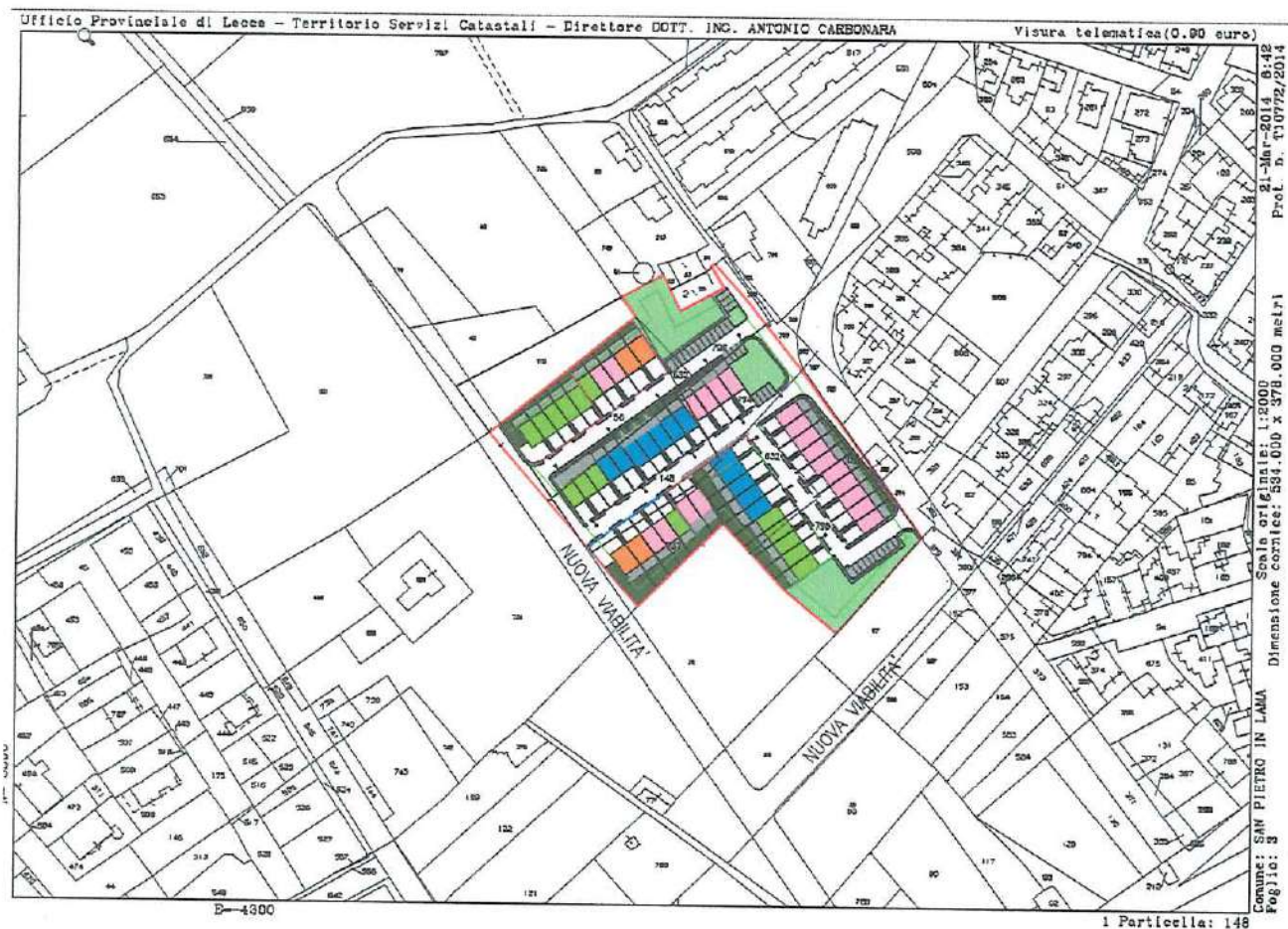


La stessa è individuata nel N.C.T. alle seguenti particelle catastali:

RIEPILOGO DATI GENERALI					
SUPERFICIE CATASTALI					
PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	Superficie [mq]	TOTALE [mq]	% di ogni proprietario sulla lottizzazione
PANDONE	3	148	2.310	6.964	45,522%
		56	3.053		
		794	1.429		
		632	172		
DE RICCARDIS	3	798	4.190	5.729	37,449%
		79	1.500		
		81	39		
PALADINI	3	796	1.313	1.313	8,583%
MANDURINO	3	737	1.292	1.292	8,446%
SUPERFICIE TERRITORIALE DEL SUBCOMPARTO			mq	15.298	100,000%
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE			mc/mq	1,32	
MASSIMO VOLUME CONSENTITO NEL SUBCOMPARTO			mc	20.193,36	
SUPERFICIE TERRITORIALE DELL' INTERO COMPARTO			mq	26.400	
SUPERFICIE SUBCOMPARTO / SUPERFICIE COMPARTO			(-)	0,58	
VOLUME ESISTENTE NELL' INTERO COMPARTO			mc	2.493	
VOLUME ESISTENTE DI COMPETENZA DEL SUBCOMPARTO			mc	1.444,85	
MASSIMO VOLUME EDIFICABILE NEL SUBCOMPARTO			mc	18.748,51	
VOLUME DI PROGETTO	mc	18.741,65	<	18.748,51	
Rapporto massimo di copertura			mq/mq	0,40	
Massima Superficie copribile			mq	6.119,20	
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	mq	3.641,00	<	6.119,20	

Il lotto presenta una superficie territoriale complessiva pari a mq 15.298 (quindi superiore ad un ettaro), fronteggia a nord-est Via Nenni ed è delimitato a nord da proprietà Paladini e Quarta, e ad ovest con altra proprietà Mandurino.

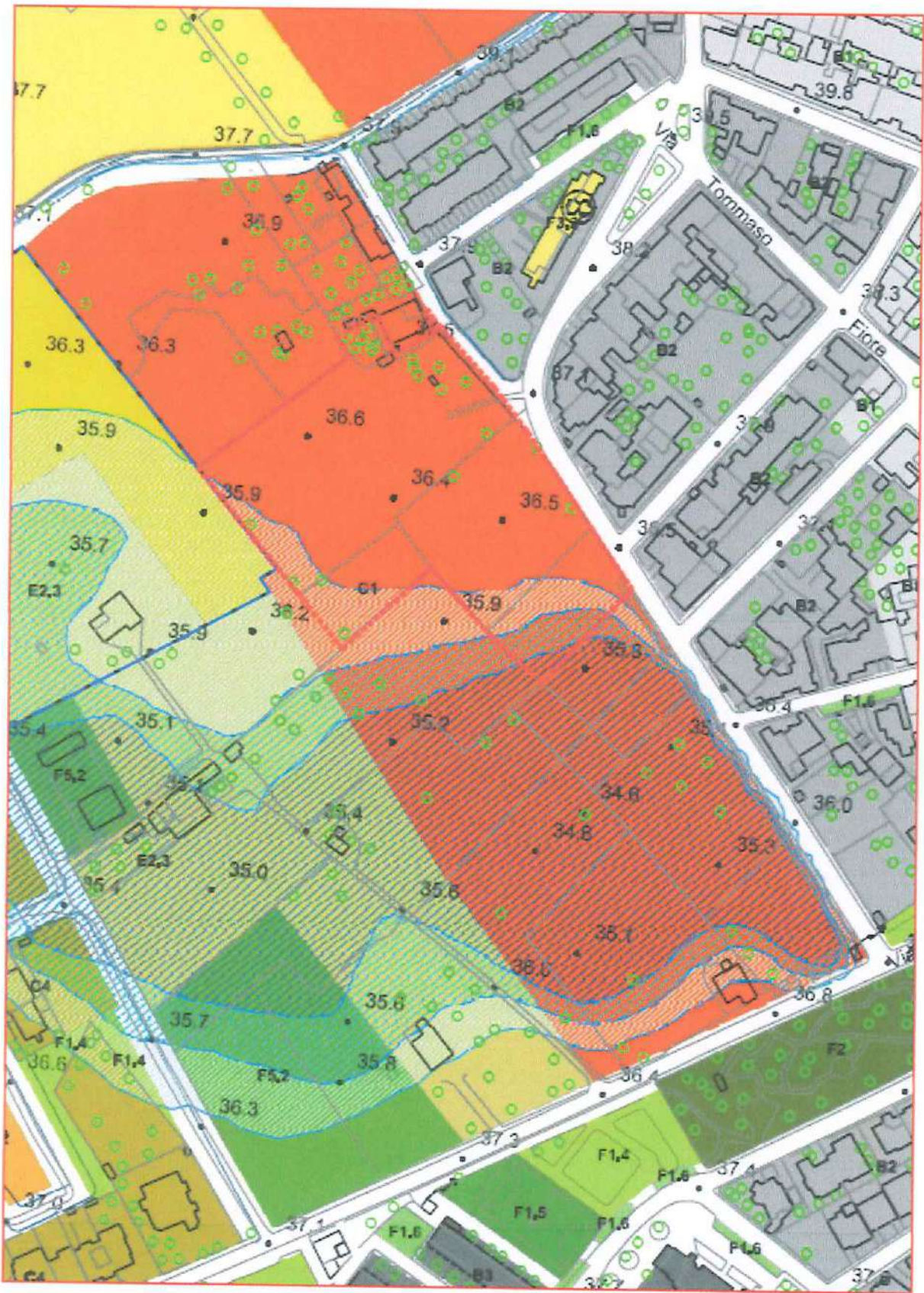
Per rendere più funzionale l' intervento sono state previste due strade di lottizzazione ortogonali a Via Pietro Nenni e una terza strada trasversale alle prime due e parallela a Via Nenni. Tutte le strade avranno una larghezza complessiva minima di 10.00 metri.



INSERIMENTO DEL P.D.L. SU STRALCIO CATASTALE

Il progetto dei lotti rispetta fedelmente i parametri previsto dallo strumento urbanistico.

Si prevede di utilizzare per intero il parametro di 1.32 mc/mq di indice territoriale previsto dal P.U.G.



INSERIMENTO DEL P.D.L. SU STRALCIO DEL P.U.G.

La zona interessata dall' intervento mostra particolare attitudine al recepimento del carico insediativo preventivato, grazie anche alla posizione privilegiata del lotto posto a ridosso di strade di grande comunicazione che consente rapidi spostamenti ed il raggiungimento immediato della tangenziale di Lecce, lo stesso capoluogo, la S.S. per Gallipoli (arteria stradale ben visibile nell' aereo-foto di seguito riportata) e la S.P. S. Pietro – Copertino – Leverano – Marine di Porto Cesareo.



IN EVIDENZA IL P.D.L. RISPETTO ALLA S.S. LECCE-GALLIPOLI

Particolare attenzione è stata posta all' inserimento urbanistico-architettonico dei nuovi fabbricati e alla cura delle sistemazioni esterne nel rispetto degli standard urbanistici.

Il P.d.L. di Via Pietro Nenni prevede la **realizzazione di n.56 unità abitative della tipologia a schiera**, secondo lo schema riportato nella planimetria generale. Sono state individuate quattro diverse tipologie di alloggio per soddisfare al meglio le molteplici esigenze di mercato, così distribuite:

N.08 alloggi – TIPO 1 - da 83,05 mq cadauno.

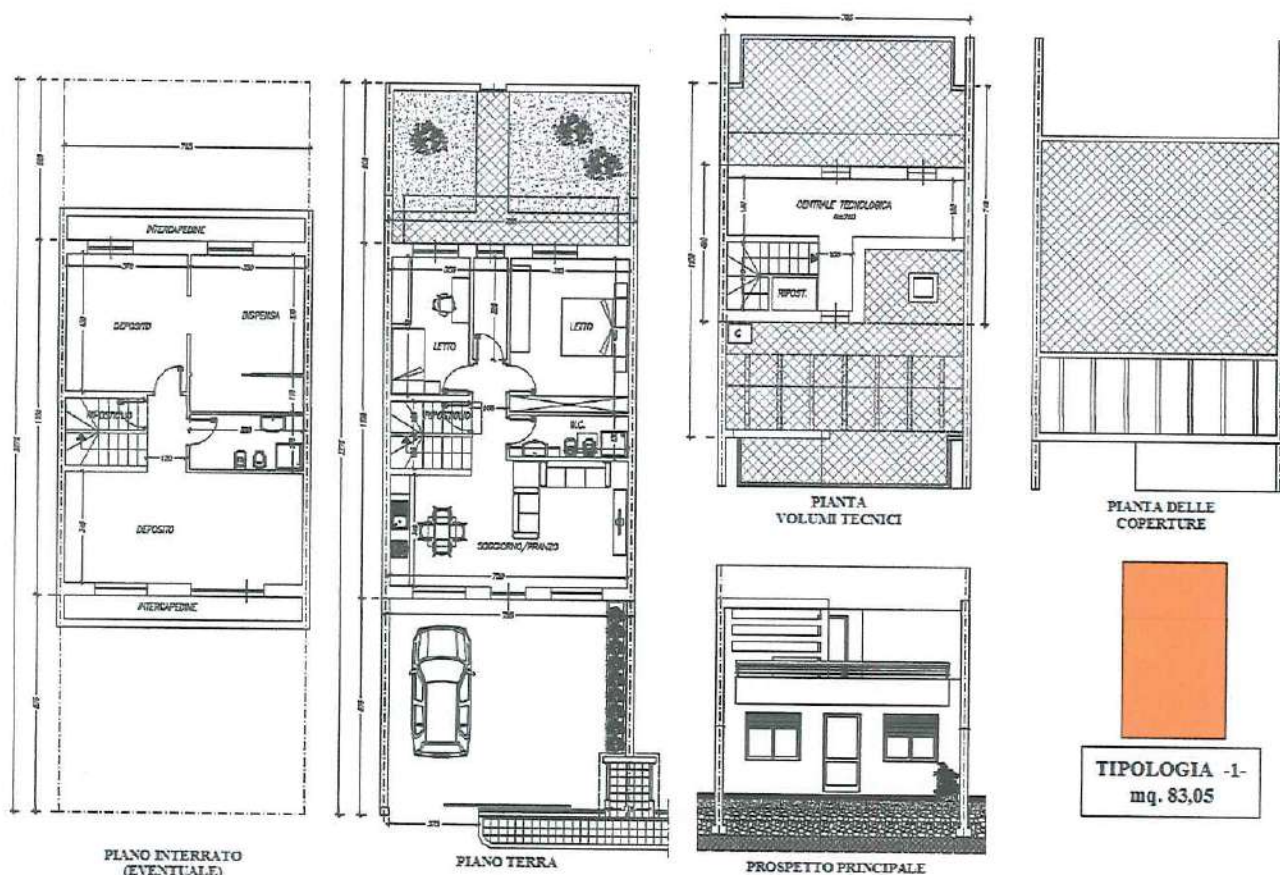
N.18 alloggi – TIPO 2 - da 117,76 mq cadauno.

N.18 alloggi – TIPO 3 – da 131.74 mq cadauno.

N.12 alloggi – TIPO 4 – da 140.80 mq cadauno.

Ogni alloggio risulta costituito da un piano terra ed un primo piano intercomunicanti (tranne la tipologia 1 che presenta il solo piano terra e un volume tecnico sul piano terrazza). Potrà anche eventualmente essere realizzato un piano interrato destinato a cantina e depositi.

Ogni alloggio presenta una superficie antistante destinata a parcheggio della profondità di 6.75 m, ed un giardino retrostante della lunghezza minima di 5.00 metri.



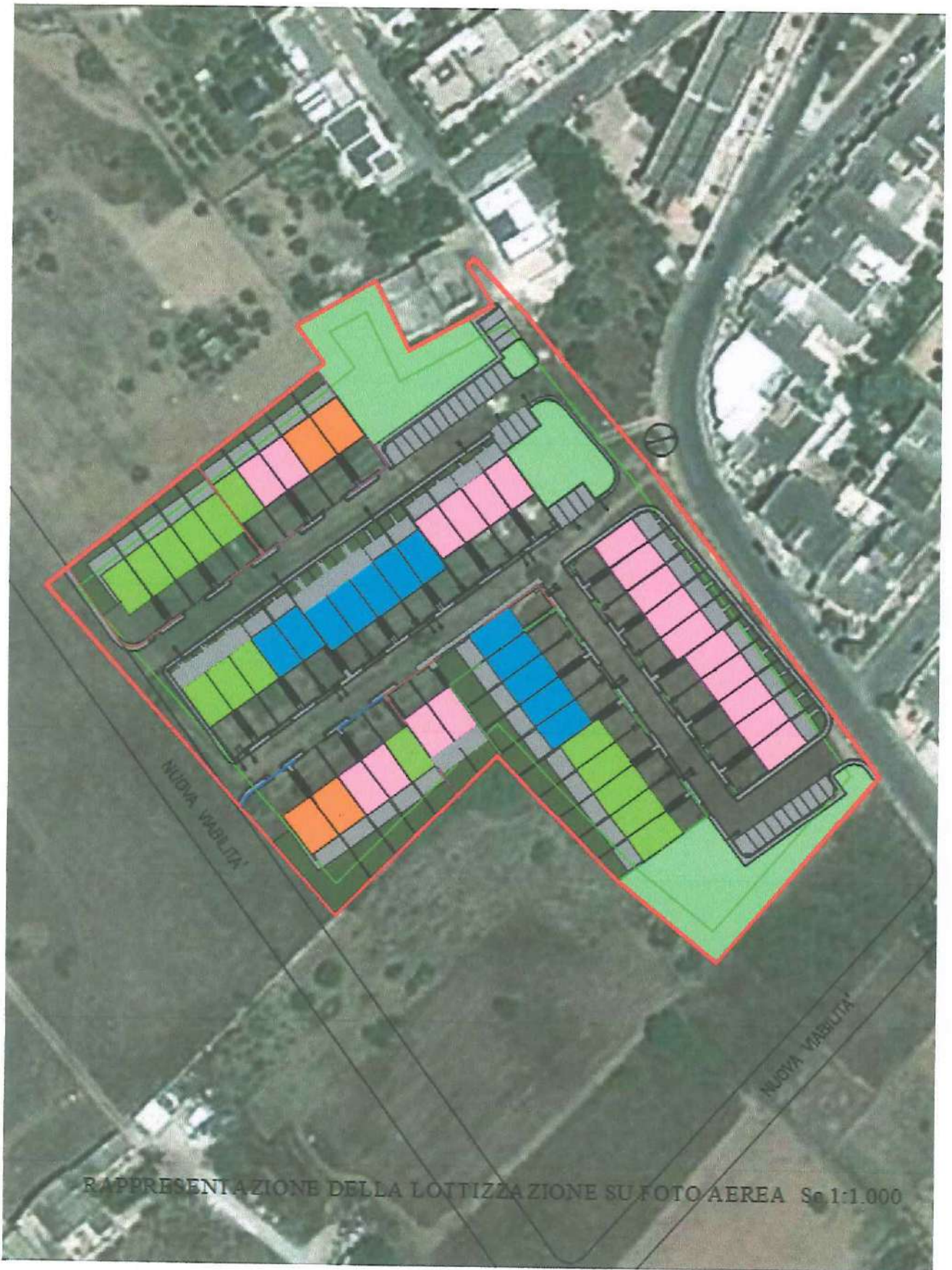
ESEMPIO DI UNITA' IMMOBILIARE DI TIPOLOGIA 1

I fronti stradali interni si prevedono con un muretto dell' altezza di circa 0.90 metri in muratura od in c.a. faccia vista, sormontato da una ringhiera in acciaio.

Molta cura verrà poi posta nella realizzazione dei marciapiedi e delle pavimentazioni.



INSERIMENTO DEL P.D.L. NELLO STRALCIO DEL P.U.G.



INSERIMENTO DEL P.D.L. NELLA FOTO AEREA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

PIANO URBANISTICO GENERALE (P.U.G.)

Il lotto in questione nel P.U.G. vigente è stato tipizzato (Art. 4.59) come:

“ZONE C1 – AREA DELLA TRASFORMAZIONE URBANA”

Si riporta quanto indicato per tali zone nelle N.T.A. del P.U.G.:

“La zona C1 definisce ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale.

Gli interventi nella zona C1 si attuano mediante Piani Urbanistici Esecutivi - P.U.E. (P.P. - P.L. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento unitario definiti dalle tavole del P.U.G., e nel rispetto delle presenti norme.

Le tipologie edilizie ammesse sono: a schiera o in linea.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;*
- uffici pubblici o privati, studi professionali;*
- commercio al dettaglio a servizio della residenza ed artigianato con essa compatibile;*
- autorimesse ad uso degli edifici.*

Si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Comparto d'intervento unitario N° = 1*
- Indice di fabbricabilità territoriale IFT = 1,32 mc/mq*
- Rapporto di copertura RC = 0,50 mq/mq*
- Altezza massima Hmax = 10,50 m*
- Arretramento minimo dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal P.U.G.*
- Distanza minima dai confini D = 5,00 m*
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 m*

Sono ammesse costruzioni in aderenza.

Standard urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal P.U.G. e delle presenti N.T.A.”

Il progetto è stato quindi dimensionato nel rispetto degli standard per gli insediamenti residenziali, a partire da un indice di 100 mc/abitante:

A) Standard per gli insediamenti residenziali

– *Attrezzature per l'istruzione (scuole dell'infanzia e dell'obbligo):*

– *asilo nido e scuola materna mq/ab. 1,30*

– *scuola elementare " 2,20*

– *scuola media " 1,50*

– *Standard complessivo per l'istruzione dell'obbligo " 5,00*

– *Attrezzature civili di interesse comune (culturali, religiose, sociali, sanitarie ed assistenziali, amministrative e per pubblici servizi, uffici P.T., ecc.):*

– *Standard mq/ab. 2,00*

– *Verde attrezzato a parco e per il gioco, verde sportivo, con esclusione delle fasce di verde lungo le strade:*

– *Standard mq/ab. 10,50*

– *Parcheggi pubblici in aggiunta alle superfici di parcheggio previste dall'articolo 18 della legge n.765 del 1967:*

– *Standard mq/ab. 2,50*

Standard complessivo per attrezzature: mq/ab.20,00

STANDARD URBANISTICI

Numero abitanti insediabili	mc/abitante	100,00	n. abit.	188
Standard per l'istruzione	mq/abitante	5,00	mq	940,00
Standard per attrezzature civili	mq/abitante	2,00	mq	376,00
Standard minimo per verde attrezzato	mq/abitante	10,50	mq	1.974,00
Superficie a verde di progetto	mq	1.974,32	>	1.974,00
Standard per parcheggi pubblici	mq/abitante	2,50	mq	470,00
Superficie a parcheggio di progetto	mq	471,40	>	470,00
TOTALE SUPERFICIE MIN DA DESTINARE A VERDE E PARCHEGGI			mq	2.444,00
TOTALE SUPERFICIE DI PROGETTO DESTINATA A VERDE E PARCHEGGI			mq	2.445,72

ART. 4.8 - ATTUAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI – COMPARTI D'INTERVENTO

L'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed alla acquisizione delle relative aree nella misura innanzi indicata.

Nella convenzione dei Piani di Lottizzazione, ai sensi dell'art.28 della L.R. n.56/1980, deve essere previsto:

1. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.4.5;
2. la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita nel precedente art.4.7;
3. garanzia fedejussoria.

Pertanto nell'ambito di ogni comparto aree per la realizzazione delle urbanizzazioni e quelli relativi all'acquisizione delle aree destinate alle infrastrutture, ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico devono essere reperite in rapporto alle superfici utili realizzabili, secondo le diverse destinazioni previste.

Il perimetro del comparto si intende sempre comprensivo dell'intera porzione di strada o piazza interessata dal comparto stesso. I relativi piani attuativi andranno perciò estesi all'intera larghezza della strada o piazza. Qualora la linea di demarcazione tra due comparti risulti invece in asse a strade o piazze e gli stessi non vengono attuati contemporaneamente, gli oneri relativi alla porzione di strada o piazza, compresa nel comparto non oggetto di intervento, vengono sopportati dal Comune che si rivarrà successivamente sui rispettivi proprietari delle aree, secondo la misura percentuale corrispondente alla entità dell'onere addossato agli altri proprietari del relativo piano di attuazione.

RIEPILOGO DATI GENERALI SUPERFICI E VOLUMI ABITAZIONI

	ABITAZ. TIPO 1	ABITAZ. TIPO 2	ABITAZ. TIPO 3	ABITAZ. TIPO 4	TOTALE
N. appartamenti per tipologia	4	20	15	12	51
Sup. Cop. PT sing. Appart. per tipologia	83,05	70,40	70,40	70,40	3.641,00
Sup. Cop. PP sing. Appart. per tipologia	0,00	47,36	61,34	70,40	2.712,10
Sup. sing. appartamento per tipologia	83,05	117,76	131,74	140,80	6.353,10
Sup. totale appartamenti per tipologia	332,20	2.355,20	1.976,10	1.689,60	6.353,10
Superficie max appartamenti consentito	18.748,51	2,95	6.355,4	>	6.353,10
Volume sing. appartamento per tipologia	245,00	347,39	388,63	415,36	18.741,65
Superficie min a parcheggio per tipologia	24,50	34,74	38,86	41,54	
Superficie a parcheggio per tipologia	49,95	42,53	42,53	42,53	

INQUADRAMENTO NEL P.U.T.T. (vv. TAV.1d)

Come risulta dalla TAV.1d allegata al progetto sul lotto oggetto di P.d.L. non grava alcun vincolo del PUTT.

INQUADRAMENTO NEL P.P.T.R. (vv. TAV.1e)

Come risulta dalla TAV.1e allegata al progetto sul lotto oggetto di P.d.L. non grava alcun vincolo del P.P.T.R.

INQUADRAMENTO NEL P.A.I. (vv. TAV.1f e ALL.6)

Gli elaborati TAV.1f (INQUADRAMENTO DEL P.D.L. SU STRALCIO DEL P.A.I.) TAV.1g (INQUADRAMENTO DEL P.D.L. SU PLANIMETRIA A CURVE DI LIVELLO) e ALL.6 (RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA) allegati al progetto definiscono l' inquadramento dell' intervento nei confronti del P.A.I.

ATTUAZIONE DELLA L.R. N.13/2008 PER UNA PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA SOSTENIBILE

Come risulta dagli elaborati di progetto e dalle varie relazioni, la nuova lottizzazione parte già con i migliori presupposti di attuazione di una pianificazione ed edilizia sostenibile.

Infatti il lotto è immediatamente adiacente ad aree interamente urbanizzate e dotate di tutte le reti ed infrastrutture primarie. Pertanto le nuove reti saranno semplicemente collegate alle reti cittadine esistenti su Via Pietro Nenni, senza alcuna opera aggiuntiva.

Inoltre l'area è già servita da mezzi pubblici di linea che costeggiano, su Via Pietro Nenni, la nuova lottizzazione e pertanto la stessa si inserisce come naturale ampliamento dell'edificato esistente sulla periferia di San Pietro in Lama.

Anche il sito non presenta alcun limite all' edificazione dal punto di vista di presenza di alberature particolari. Anzi, in seguito alla creazione di aree a verde attrezzate, sarà adeguatamente piantumato con essenze locali e cespugli tipici della macchia mediterranea.

Infine anche le abitazioni saranno realizzate nel rispetto della L.R. n.13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", in linea quindi con il Protocollo ITACA e dotate dei migliori standard qualitativi dal punto di vista impiantistico, strutturale ed edilizio per il raggiungimento di classi energetiche rispettose della normativa vigente.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI ALLOGGI

I nuovi fabbricati saranno dotati di tutti gli standard di una abitazione moderna a partire dal confort bio-climatico e fino alla capacità di resistenza all'azione sismica, secondo le attuali normative vigenti. Gli alloggi prevedono un soggiorno, un pranzo con cucina, due o tre camere da letto, a seconda della tipologia, uno o due bagni, oltre il disimpegno e accessori.

Nell' eventuale piano interrato sono previsti depositi vari, un bagno, una dispensa, vani quindi dotati di confort e salubrità, grazie anche alla creazione di intercapedini dotate di griglie di areazione e massetto ventilato.

La struttura portante del fabbricato è prevista in c.a., ovviamente dotata di tutti i requisiti antisismici. Le murature esterne, dello spessore complessivo di cm 45-50, saranno realizzate con blocchi portanti leggeri di argilla del tipo alveolato dello spessore di cm 30 esterno, fodera interna in fette di tufo dello spessore di cm 10 ed intercapedine con interposto materiale isolante dello spessore di cm 8. Tale pacchetto assolve egregiamente anche alla funzione di isolamento termico, secondo i migliori standard abitativi, risultando una **trasmissione K pari a 0.26 W/ mq °K, inferiore a quella minima consentita dalla legge pari a 0.40 W/ mq °K.**

Le tramezzature interne saranno realizzate con fette di tufo dello spessore di cm 10 ed intonacate con intonaco civile a tre strati. Il pacchetto di copertura comprende un masso pendenze in conglomerato di argilla espansa dello spessore medio di 10 cm su pannelli di polistirene dello spessore di cm 8, impermeabilizzazione con guaina poliestere dello spessore di mm. 4 e pavimentazione solare con lastre di Pietra di Cursi su letto di tufina, risultando una **trasmissione K pari a 0.33 W/ mq °K, inferiore a quella minima consentita dalla legge pari a 0.38 W/ mq °K.**

Tutti gli interni avranno rifiniture dignitose e saranno realizzate con materiali adatti all'ambiente: i pavimenti in monocottura; i rivestimenti di bagno e cucina in maiolica; gli infissi interni in legno naturale; gli infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetro camera 6-12-6, risultando una **trasmissione K pari a 2.40 W/ mq °K, inferiore a quella minima consentita dalla legge pari a 2.60 W/ mq °K.**

RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI IMPIANTI

- Impianto idrico ed igienico sanitario:

L' impianto idrico sarà allacciato alla rete cittadina di acqua potabile, e sarà realizzato con montante in acciaio trafilato tipo Mannesmann UNI 3824 del diametro da 1¼ fino a 3/4" con raccorderia in ghisa malleabile zincata e rete di distribuzione interna realizzata con tubi in rame ricotto senza saldatura (rivestiti in isolene dello spessore di 5 mm) del diametro interno minimo di mm 10 e 12 a partire da un collettore complanare.

- Impianto di scarico e fognante:

L' impianto fognante sarà allacciato alla rete cittadina di fognatura nera. Tutte le tubazioni di scarico sono previste in polietilene ad alta densità (tipo Nirlene) del diametro esterno da 50 mm fino alla colonna principale di scarico del diametro di 110 mm e alla rete finale del diametro di 150 mm.

- Impianto di riscaldamento

Tutti gli elementi verticali e orizzontali dell' ampliamento (muri, infissi e solai) presentano ottime caratteristiche di resistenza termica e quindi di isolamento. Si possono assumere i seguenti parametri a base di calcolo delle dispersioni (da definire poi in sede esecutiva):

- Murature esterne : trasmittanza termica totale pari a $0.26 \text{ W/ mq } ^\circ\text{K}$
- Pacchetto di copertura con isolamento di argilla espansa: $0.33 \text{ W/ mq } ^\circ\text{K}$
- Infissi esterni a taglio termico e vetro camera: $< 2.40 \text{ W/ mq } ^\circ\text{K}$

Da calcoli preliminari risulta che il fabbisogno energetico, secondo la norma UNI-CTI 7357/74, risulta ben inferiore ai limiti fissati dalle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici (L.373 del 30/04/1976 e L.10 del 9/1/1991). I materiali utilizzati per l' impianto, che sarà completamente autonomo con impiego di caldaia a gas metano, saranno i seguenti:

- montante in acciaio trafilato tipo Mannesmann UNI 3824 del diametro di $3/4"$ e $1/2"$ (rivestito con "isolene" dello spessore minimo di 8 mm) con raccorderia in ghisa malleabile zincata, a partire dalla caldaia fino al collettore complanare;
- rete di distribuzione interna realizzata con tubi in rame ricotto senza saldatura (rivestiti con tubo di isolene dello spessore di 5 mm) del diametro esterno di mm 12 e 14 secondo gli ambienti, a partire dal collettore complanare e fino ai radiatori in ghisa.

- Impianto elettrico, telefonico, TV, citofonico

Sarà completamente sotto traccia, in conformità a quanto prescritto dalla L.186 del 01/03/1968 circa la regola d' arte, dalle Norme UNI e dalle Norme C.E.I. in riferimento alle norme impiantistiche e alle norme sui componenti, e le norme C.E.I. 11-8 per quanto riguarda gli impianti di messa a terra. Tutti i componenti impiegati avranno il marchio di qualità I.M.Q..

RISPETTO DELLA NORMATIVA SISMICA

In riferimento alle opere progettate, ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. n° 380/01 (zone sismiche di cui all'art. 83) del D.M. 14/01/2008, della Delibera di G.R. n° 1309 del 03/06/2010, il sottoscritto dichiara che le stesse risultano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, in quanto l'intervento ricade in uno dei casi riportati negli elenchi A1 e A2.

Ciò nonostante verranno attuate calcolazioni, impiegati materiali e tecniche costruttive in grado di rendere la struttura perfettamente in grado di assorbire le azioni sismiche previste per il sito e per la classe d'uso di edificio.

