

- COMUNE DI TREPUIZZI -
(Provincia di Lecce)

**PIANO URBANISTICO ESECUTIVO IN VARIANTE AL PUG
AI SENSI DELL'ART 12 COMMA 3 e-BIS L.R.20/2001
DELIBERA DI C.C. N° 20 DEL 28/07/2022
- SUB COMPARTO C8 DE NIGRIS -**

COMMITTENTE:

Geom. Luigi DE NIGRIS

PROGETTISTI:

Arch. Davide CHETTA
Arch. A. Luigina TAPPARI
Ing. Guglielmo FAZZI
per



TITOLO:

RELAZIONE TECNICA

Data:

Gennaio 2024

Scala:

Tavola n.

R.T. -001-

Rev. A:

Giugno 2023

Rev. B:

Ottobre 2023



Nome File: Tav.n.0 2 dwg

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

1. PREMESSA

La presente proposta di PUE viene presentata in sostituzione della proposta di P.U.E. già depositata in data 27/03/2021 in forza della L.R. 20/2001 art. 12 comma 3 e bis.

La nuova proposta, oltre ad adeguare il progetto alla Delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 26/07/2022, introduce delle nuove soluzioni progettuali che mirano a creare un comparto edificatorio aderente alle nuove direttive di sostenibilità ambientale. Nel dettaglio si prevede l'utilizzo di impianti per il recupero ed il successivo eventuale smaltimento delle acque piovane e delle acque nere, ponendosi, come prima accennato, l'obiettivo di creare il primo comparto edilizio che risponde ai criteri di sostenibilità ambientale introdotti dalla Legge n° 221 del 28 dicembre 2015 ed successivamente aggiornati dalle direttive CAM (Criteri Ambientali Minimi) e DNSH (Do No Significant Harm "non arrecare un danno significativo all'ambiente").

Risparmiare acqua e assicurarne la potabilità per tutti è un obiettivo essenziale per rendere la vita sostenibile sia per l'uomo che per l'ambiente in cui si vive. La necessità di preservare le riserve idriche nasce principalmente dal fatto che gli sprechi di acqua, anche potabile, sono una problematica che ci interessa in prima persona. Si sta cercando sempre di più di promuovere iniziative volte al recupero e riciclo dell'acqua, un bene tanto prezioso, al fine di limitare sempre più gli sprechi idrici. Il recupero e il successivo riciclaggio delle acque piovane rappresenta quindi un'immediata soluzione ai problemi di spreco e dei crescenti costi per l'approvvigionamento idrico.

L'acqua piovana è una risorsa da fruttare in quanto in determinati periodi dell'anno cade in abbondanza e il recupero e il riciclo di questo bene potrebbero garantire il fabbisogno di almeno il 50% d'acqua per usi non potabili. Oltre a questi vantaggi prettamente legati alla sostenibilità ambientale ne deriverebbero altrettanti legati prettamente ad un aspetto economico; da non sorvolare i benefici legati alla sfera privata ma soprattutto quelli apportati alla sfera sociale rispetto questa scelta.

Nel campo delle nuove costruzioni, è basilare prevedere sistemi di riciclo in un'ottica di

diminuzione degli sprechi; se si pensa che sostituire lo spreco di acqua potabile con quella piovana comporterebbe un costo pari a zero i vantaggi sarebbero unicamente positivi. Allo stesso tempo questo sistema consentirebbe alla rete fognaria di essere meno sovraccarica durante le precipitazioni e di controllarne al meglio la dispersione dell'eccesso di acqua piovana.

Il riciclo di acqua deve interessare non soltanto un uso domestico ma deve coinvolgere principalmente un sistema a livello urbano e sfruttare al meglio il riuso delle acque piovane al fine di garantire un'autonomia di interi quartieri da questo punto di vista, ad esempio, sfruttando l'acqua per l'irrigazione del verde pubblico attraverso la costruzione di cisterne e sistemi di raccolta. Se il recupero delle acque fosse condiviso da più famiglie il rischio idrogeologico si ridurrebbe notevolmente soprattutto nelle zone più a rischio. I vantaggi del riciclo dell'acqua piovana potrebbe rappresenterebbe un vantaggio per il singolo che, allargato a molti, si potrebbe tradurre in un aumento della sostenibilità e dell'utilizzo dell'acqua nel tempo.

Il riciclo domestico dell'acqua piovana è una procedura che prevede un impianto di raccolta e distribuzione sviluppato da differenti componenti che prevedono un sistema iniziale di filtraggio che ha lo scopo di eliminare eventuali corpi estranei, un recipiente di raccolta, un sistema di aspirazione e di pompaggio dell'acqua ed infine un sistema di tubazione, differenziato rispetto quello dell'acqua potabile che porterà l'acqua filtrata alla rete idrica domestica.

Andando nel dettaglio in un impianto di filtraggio delle acque la fitodepurazione è un processo di depurazione naturale delle acque reflue che viene utilizzato per scarichi domestici, agricoli e industriali. Il processo di fitodepurazione domestica si basa su un sistema di vasche o pozzi riempiti con uno strato di terreno progettato per favorire la crescita delle piante e la purificazione dell'acqua. Le acque reflue domestiche vengono convogliate attraverso questi letti filtranti, permettendo alle radici delle piante di assorbire i nutrienti e i composti indesiderati presenti nell'acqua. Il terreno in cui le piante sono coltivate agisce come un filtro biologico, permettendo alle radici delle piante di stabilirsi e svilupparsi, fornendo al contempo un ambiente favorevole per l'attività dei microrganismi benefici presenti nel suolo. L'acqua che emerge dall'impianto di fitodepurazione è depurata e può essere utilizzata per diversi scopi, come l'irrigazione di aree verdi, l'uso agricolo o il riutilizzo industriale. Questo consente un significativo risparmio di risorse idriche e riduce la dipendenza dalle fonti di approvvigionamento idrico esterne.

Numerosi sono i vantaggi apportati da questo sistema rispetto a quelli tradizionali, in primis quello legato alla sostenibilità ambientale oltre che a richiedere un consumo energetico inferiore e a non generare residui di sostanze pericolose. L'impianto di fitodepurazione si

dimostra così una valida soluzione per la gestione responsabile delle acque reflue, contribuendo alla tutela dell'ambiente e alla promozione di pratiche sostenibili.

Oltre al recupero delle acque, il nuovo progetto prevede la realizzazione dell'illuminazione pubblica attraverso l'uso di lampioni dotati di pannelli fotovoltaici in modo da rendere l'illuminazione pubblica completamente indipendente dalla rete esistente.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

La porzione di territorio rientrante nel suddetto sub-comparto è ubicata a Sud dell'edificato del Comune di Trepuzzi ed è delimitata:

- a Sud dalla grande area destinata dal PUG ad A.T.U. S-I.g.3 ovvero area destinata Servizi di interesse generale,
- a Ovest dal prolungamento di via Kennedy, ex SS 16 nel tratto Trepuzzi – Lecce,
- a Est dalla linea ferroviaria Lecce – Brindisi
- a Nord con altre proprietà private.

La particolare forma geometria dell'area, la sua posizione all'interno del Comparto C8 del PUG operante, hanno reso possibile lo stralcio dell'area d'intervento rispetto al resto dell'intero Comparto. La proposta non altera in nessun modo gli indici di Piano, le destinazioni urbanistiche che previste e tanto meno crea dei limiti o dei vincoli allo sviluppo futuro dell'intero comparto C8. Sono stati rispettati gli assi viari previsti nel PUG ad eccezione di una piccola rotazione dell'asse stradale d'inserimento. Tale rotazione si è resa necessaria per far rientrare totalmente l'intera fascia stradale all'interno della proprietà "De Nigris" in quanto proprietari confinanti ed interessati dalla fascia stradale non hanno dimostrato interesse per intervento proposto.

Si precisa che la variazione di rotazione apportata sulla fascia stradale non ha variato la sezione e lo sviluppo lineare della stessa previsto nel PUG e tantomeno ha creato delle situazioni che possono in alcun modo ostacolare lo sviluppo futuro del Comparto C8. A supporto di quanto sopra descritto, si suggerisce di consultare unitamente alle tavole TAV 001 e TAV 003, dove la perimetrazione dell'area d'intervento si sovrappone alle previsioni di PUG e chiarisce quanto sopra descritto.

Il sub-comparto così perimetrato è costituito da complessivi 13.680,46 mq rilevati in loco, che ricadono in zona "A.T.U. C3" con un indice di 0,2 mc /mq.

L'area è individuata catastalmente dalle seguenti particelle:

Foglio	Particella	Superficie (mq)
31	1085	12.279,00
31	1086	194,00
31	1087	1.033,00
TOTALE Superficie Catastale		13.506,00

Il proponente, Geom. Luigi De Nigris, ha acquisito l'area con Atto notarile Repertorio n° 56016 del 18/12/2003 allegato alla presente, ed in qualità di proprietario del 100% della superficie ricadente all'interno del sub comparto "De Nigris", propone la presente variante al P.U.E. operante ai sensi dell'art.12 comma 3e-Bis della Legge Regionale n° 20/2001.

3. PREVISIONI DEL P.U.G. E DELLA DELIBERA DI C.C. N° 20 DEL 26/07/2022

Come già accennato l'area oggetto dell'intervento è individuata dall'attuale strumento urbanistico come "A.T.U. C3". L'intera area di mq 13.680,46 rappresenta il 5,78% dell'intero comparto C8 di mq 236.917,00. All'interno del Sub Comparto sono state riportate tutte le previsioni di P.U.G. del comparto C3 nella percentuale sopradescritta. Si precisa che per le aree tipizzate A.T.U. S-I.g ovvero Servizi-interventi di interesse generale e Fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana, non si è ritenuto di dover individuarle all'interno del sub comparto "De Nigris" e pertanto si richiederà la monetizzazione degli stessi.

E' noto che il PUG prevedeva già la possibilità di operare sul territorio tramite lo studio di Sub comparti di dimensioni minime di mq 50.000,00; che a seguito dell'approvazione dell'art. 12 comma 3 e bis della L.R. 20/2001 tale superficie minima d'intervento può essere ridotta a condizione che questo non impatti sugli indici e sulle previsioni urbanistiche dell'intero comparto; che la Delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 26/07/2022 per allineare le previsioni di PUG all'art. 12 comma 3 e bis della L.R. 20/2001 ha variato la superficie minima d'intervento riducendola a mq 10.000,00 a condizione che l'intervento di sub comparto non

limiti lo sviluppo futuro della rimanente area di comparto e che lo studio del SUB Comparto sia preceduto da uno studio di fattibilità dell'intero Comparto edificatorio.

A tale scopo, nella nuova proposta del Sub comparto "De Nigris" è stato elaborato uno studio di fattibilità dell'intero comparto C8, evidenziando che lo stralcio del Sub comparto "De Nigris" non ostacolerà in nessun modo lo sviluppo futuro dell'intero comparto edificatorio.

4. Art. 12 - Il Comparto di attuazione

1. *Il comparto costituisce la base logistica per organizzare morfologia e funzioni della città. Il comparto racchiude aree con caratteristiche omogenee, che assieme concorrono a formare una unità funzionalmente coerente. A tal fine il territorio comunale è stato suddiviso in 36 comparti di attuazione.*

2. *L'assegnazione dell'indice di edificabilità convenzionale alle diverse classi in cui è suddiviso il territorio compreso nel campo di applicazione del meccanismo perequativo ha come obiettivo fondamentale quello di tendere, per quanto consentito, ad un'edificabilità indifferenziata rispetto all'ubicazione ed alla proprietà dei suoli e ad un ridisegno dell'area compromessa tra tessuto edilizio esistente e suoli in corso di trasformazione.*

3. *I Comparti di attuazione sono singolarmente riportati nella Tavola 6 del PUG. Le singole schede dei comparti individuano la maglia viaria vincolante per le ipotesi progettuali, oltre alle aree per servizi urbani e di quartiere.*

4. *Per ogni comparto il prodotto tra indice convenzionale di edificabilità e Superficie Territoriale ha come risultato la volumetria di base espressa dal comparto da destinare alla residenza.*

5. *Per l'attuazione dei singoli comparti il PUG prevede che:*

I proprietari delle aree nei comparti potranno utilizzare le volumetrie assentite in rapporto alle aree disponibili secondo le seguenti modalità:

- il 40% per edificazione residenziale diretta, nel rispetto degli indici, parametri e tipologia edilizia stabiliti dal Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) per i lotti edificatori;*
- il 40% per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) convenzionata-agevolata, da realizzare secondo le modalità stabilite dalla Legge n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni;*

– il 20% residuo (volume premiale) rimane nella disponibilità dei proprietari dei lotti edificatori del comparto e sarà dagli stessi utilizzato come volumetria suppletiva o premiale, rispetto a quella già utilizzabile con le modalità sopra indicate, se ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- I proprietari interessati posseggono aree comprese nel vigente P.d.F. non normate, destinate a servizi o viabilità nelle lottizzazioni e negli strumenti urbanistici esecutivi già conclusi e mai realizzate, che verranno cedute alla P.A. in misura corrispondente alla volumetria disponibile suppletiva o premiale di cui sopra, ricavata applicando alle stesse l'indice di fabbricabilità territoriale o convenzionale previsto per il comparto di riferimento.
- I proprietari interessati posseggono aree nella fascia ferroviaria compresa nei comparti individuati dal PUG, che sono disponibili a cedere alla P.A. in cambio della volumetria suppletiva o premiale consentita nei comparti di cui sopra. La misura della perequazione è rapportata alla volumetria esprimibile dalle aree cedute, sino al raggiungimento della volumetria suppletiva o premiale di comparto, secondo la seguente distinzione:
 - In caso di aree edificatorie, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità delle stesse;
 - In caso di aree non edificatorie, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale o convenzionale del comparto di riferimento.
- In assenza di tali condizioni le aree e i corrispondenti volumi premiali di cui sopra rimangono sempre nella disponibilità e potenzialità edificatoria dei proprietari del comparto aventi diritto, ma la stessa potrà essere esercitata solo al verificarsi delle condizioni di cui sopra.
- Le volumetrie delle aree residue del P.di F. già destinate a servizi, nonché la volumetria dell'area del giardino del Palazzo Ducale Spinelli, compresa tra le vie Campi, Mascagni e Kennedy, sono utilizzabili dagli stessi proprietari e trasferibili a condizione della cessione volontaria delle stesse aree all'Amministrazione Comunale e della titolarità del cedente di diritti edificatori nelle A.T.U., secondo il principio dell'attribuzione del volume premiale come sopra riportato.

5. Art. 20.2 – A.T.U. C3

L'area come individuata nelle Tavole del PUG è suddivisa in due grandi comparti, uno a nord ed uno a sud del paese.

- L'indice di edificabilità territoriale (riguardante l'area esterna al perimetro del Pdf) è di 0,2 mc/mq.
- I proprietari delle aree del comparto potranno utilizzare le volumetrie assentite in rapporto alle aree disponibili secondo le seguenti modalità:
 - a. il 40% per edificazione residenziale diretta, nel rispetto degli indici, parametri e tipologia edilizia stabiliti dal Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) per i lotti edificatori;
 - b. il 40% per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) convenzionata-agevolata, da realizzare secondo le modalità stabilite dalla Legge n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni;
 - c. il 20% residuo (volume premiale) rimane nella disponibilità dei proprietari dei lotti edificatori del comparto e sarà dagli stessi utilizzato come volumetria suppletiva o premiale, rispetto a quella già utilizzabile con le modalità sopra indicate, se ricorre almeno una delle condizioni sopra riportate

6. Art. 27 - Spazi di sosta e parcheggio – A.T.U. S-p.A e A.T.U. S-p.I

- Per tutti i tipi di parcheggio di cui ai seguenti punti le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m.2,5x5,0. Ai fini del rispetto legge n.122/89 la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq.25,00.
- Le aree destinate a parcheggio devono essere sistemate a raso. I parcheggi di pertinenza di cui ai successivi punti possono essere interrati. I parcheggi fuori terra, anche multipiano, sono ammessi solo nelle Aree ATU/D, secondo le quantità di edificazione ammesse dal PUG o dai Piani Urbanistici Esecutivi per i servizi.
- I parcheggi pubblici o ad uso pubblico realizzati a raso e scoperti devono essere sempre alberati. La posizione delle alberature deve essere tale da garantire adeguato ombreggiamento nella stagione estiva. Tipo e posizione delle alberature, da scegliere tra quelle che garantiscono una densità di chioma idonea alla funzione di ombreggiatura richiesta, rispetto all'orientamento dei parcheggi vanno previste nel PUE di attuazione dei comparti.

- *Nel caso di variazione di attività, la concessione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza.*
- *Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria appartengano agli effetti del presente articolo, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate.*
- *Ai fini dell'attuazione del PUG i parcheggi sono classificati nel modo seguente:*

Parcheggi di urbanizzazione primaria

- *I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree per parcheggi di urbanizzazione primaria sono da intendersi aggiuntive rispetto alla quota minima stabilita per le urbanizzazioni secondarie.*
- *I parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, previsti in sede di PUE, dal richiedente; le suddette aree devono essere sistemate a cura e spese del richiedente stesso e la loro manutenzione o la loro gestione possono essere affidate a soggetti privati.*
- *I parcheggi P1 sono da considerarsi in ogni caso opere di urbanizzazione primaria e, quindi, la loro previsione e realizzazione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione.*
- *E' il Piano Urbanistico Esecutivo a definire la localizzazione e la distribuzione delle aree per parcheggi P1, sulle aree appositamente destinate e individuate nel PUG come A.T.U. S-p.a. e A.T.U. S-p.l. .*

7. Art. 28 -ATU – S-V.p. Verde pubblico attrezzato, urbano e di quartiere

- 1) *Questa destinazione corrisponde alle aree per urbanizzazione secondaria la cui realizzazione è di pertinenza pubblica o pubblico/privata, spazi destinati a verde pubblico – parchi urbani e di quartiere (ATU S-V.p).*
- 2) *Queste ATU comprendono le aree per:*
 - a) *gli asili nido e le scuole materne;*
 - b) *le scuole dell'obbligo;*
 - c) *le delegazioni comunali;*

- d) *le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;*
 - e) *i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;*
 - f) *gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport.*
3. *Nella progettazione del verde pubblico dovranno privilegiarsi le essenze arboree ed arbustive che minimizzino esigenze e costi di manutenzione, attraverso il ricorso a specie, in prevalenza autoctone, che diano garanzia di attecchimento e crescita.*
4. *Dovranno limitarsi le superfici a prato a favore di spazi con superfici a prato con erba non tagliata e impianti boscati densi con alberi e arbusti. Dovranno limitarsi le specie che richiedono innaffiature abbondanti.*
5. *La superficie permeabile sarà almeno pari all'80% del totale.*
6. *Sarà inoltre garantita:*
- *l'accessibilità ai disabili.*
 - *la sicurezza dei percorsi e delle strutture per i bambini, con spazi protetti per il gioco nei quali è vietato l'uso di essenze vegetali spinose o velenose.*
 - *La protezione della fauna presente, con la creazione di passaggi per la piccola fauna.*
 - *L'uso di materiali ecologici e l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica per la sistemazione delle strutture.*
 - *L'adozione di adeguate tecniche di risparmio energetico per l'illuminazione, progettata in modo da evitare fenomeni di inquinamento luminoso e da rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti.*

L'altezza massima degli edifici da realizzare in queste aree è di m.7,00.

8. *Art. 29 - ATU – S-V.a. r. Verde e attrezzature residenziali private di uso pubblico e ATU S-I.a.c. Interventi per attività ricettive, del tempo libero e commerciali*
-

1. *Corrispondono alle aree la cui realizzazione è di pertinenza privata gli spazi classificati come ATU S-V.a.r., A.T.U. S-p.a., A.T.U. S-p.l., A.T.U. S-l.g., A.T.U. S-l.a.c. In tutte queste aree i privati attuatori del comparto mantengono la proprietà del suolo e dovranno realizzare direttamente le opere, prevedendo a proprio carico, in sede di convenzione, gli oneri di gestione e manutenzione delle stesse. I proventi della gestione di questi servizi rimangono di pertinenza privata. La convenzione stabilisce inoltre l'uso pubblico delle opere previste dal presente punto.*
 2. *Lo schema di comparto contiene, per le aree di cui al presente articolo, l'ubicazione consigliata e la dimensione da intendersi come limite minimo inderogabile.*
 3. *Le destinazioni d'uso consentite in queste zone sono:*
 - a) *gli edifici polifunzionali di interesse collettivo;*
 - b) *edifici e attrezzature per lo sport;*
 - c) *i parcheggi;*
 - d) *le strutture sanitarie;*
 - e) *le attrezzature ricettive e per il tempo libero;*
 - f) *mercati e complessi commerciali.*
- L'altezza massima degli edifici da realizzare in queste aree è di m.10,50.*

9. Art. 30 - ATU – S-l.g. Servizi - Interventi di interesse generale

1. *Questa destinazione fa riferimento ad alcune aree destinate dal PUG a interventi definiti di interesse generale e adibiti alla localizzazione di funzioni a carattere comunale.*
2. *Le aree sono numerate progressivamente come l.g. da 1 a 4 per le aree situate a ridosso della tangenziale, nella parte sud-est del territorio comunale. L'area l.g. 5 è invece quella situata all'interno dell'area denominata " E1 - Costone panoramico".*
3. *Le aree l.g. sono inserite nei comparti di attuazione, anche se la loro realizzazione è indipendente dall'attuazione del comparto e può essere sia di pertinenza pubblica che privata. L'indice di edificabilità convenzionale delle aree l.g. da 1 a 4 è 0,2 mc/mq.*
4. *I privati possono optare per la realizzazione dei servizi previsti sulle ATU S-l.g. prevedendone il progetto in sede di P.U.E. e convenzionandone l'attuazione e gestione. In questo caso non devono cedere la superficie e possono utilizzare la volumetria convenzionale per la realizzazione dei servizi stessi, la cui gestione rimane quindi di pertinenza privata.*

5. Per le aree I.g. da 1 a 4 la vicinanza con l'area a parco urbano condiziona la tipologia di interventi realizzabile. Le I.g. 1 e I.g. 3 sono destinate ad area fieristica e per manifestazioni all'aperto.

6. La I.g. 2 che costituisce un naturale prolungamento dell'area a parco urbano va intesa come filtro per la stessa, a tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico che potrebbe derivare dal traffico della tangenziale adiacente. In tale area non è consentita la modificazione delle alberature di olivo presenti, né l'impermeabilizzazione della superficie. E' consentito unicamente l'inserimento di servizi di tipo non permanente e la cui installazione non comporti alterazione dello stato del suolo, in occasione di fiere all'aperto o manifestazioni similari.

7. L'area I.g. 4 è destinata ad attrezzature di servizio ad attività di Protezione Civile.

8. L'area I.g. 5 è destinata a servizi per il tempo libero legati alla fruizione del costone panoramico e del complesso del monastero di S. Elia, oltre che alla riqualificazione funzionale dei nuclei rurali posti nell'intorno. In quest'area è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. L'indice convenzionale di edificabilità di questa zona è pari a 0,5 mc/mq.

9. La possibilità di utilizzare l'indice in questa stessa area è concessa dall'A.C. esclusivamente per la costruzione di:

- piccoli esercizi per la ristorazione;
- pubblici esercizi per la somministrazione di bevande: bar, caffè;
- piccole botteghe ed esercizi di vendita (massima superficie utile lorda pari a 50 mq);
- sedi di rappresentanza del Parco del Costone e sedi degli Enti di gestione del Parco;
- attrezzature sportive a stretto servizio della residenza e/o locali di servizio funzionali a dette attrezzature.

10. La nuova costruzione di tali strutture è consentita esclusivamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni vincolanti:

- la superficie del lotto di riferimento deve essere almeno pari a 500 e di essi almeno il 70% deve mantenere caratteristiche di permeabilità naturale;
- le modalità costruttive, i colori, i materiali e la tipologia devono essere quelli dell'architettura tradizionale salentina;
- lo smaltimento delle acque reflue deve essere realizzato con metodi di fitodepurazione del tipo a vassoio a flusso sub-superficiale, nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs 258/2000;

- *le acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabili devono essere raccolte in apposite cisterne da utilizzare per lavaggi ed innaffiature;*
- *almeno il 10% della superficie del lotto di riferimento deve essere piantumata con essenze arboree autoctone;*
- *le recinzioni devono essere solo del tipo muro a secco o reti metalliche sostenute da paletti in ferro o in legno senza alcun cordolo di fondazione. Lungo le recinzioni che racchiudono e sul perimetro stradale occorre provvedere alla piantumazione di siepi verdi arbustive e/o al completamento di filari alberati eventualmente esistenti.*

10. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'impostazione progettuale del sub comparto "De Nigris" è figlia della forma geometrica dell'area oggetto d'intervento. La forma, stretta e lunga dell'area e la posizione occupata dalla stessa all'interno del P.U.G. ha obbligato gli scriventi ad impostare un disegno urbanistico semplice che si sviluppa su una strada d'inserimento al sub Comparto e i diversi lotti affiancati lungo il fronte stradale. La semplicità dell'intervento non ci ha distratto dal progettare comune tenendo sempre ben presente le linee guida della "città giardino" e pertanto l'unica strada di inserimento ai lotti è caratterizzata da alberature, marciapiedi e pista ciclabile, dotazione di parcheggi pubblici, e in particolare da un'occupazione del suolo "puntiforme" per favorire l'ampiezza dei giardini privati, utilizzando infine, poche tipologie residenziali base: la casa unifamiliare isolata, e immobili destinati a servizi circondati da grandi spazi verdi.

Le strutture da insediare sono ordinate secondo uno schema geometrico ben leggibile e di grande semplicità ispirato a illustri esempi di "housing europeo" realizzati tra le più recenti espansioni dei quartieri nella città di Milano, Berlino e Barcellona.

Inoltre, come ampiamente descritto nelle premesse, il focus principale del nuovo Sub comparto "De Nigris" è l'attenzione alla sostenibilità ambientale, sia sui futuri interventi privati, che sulla realizzazione delle opere pubbliche.

Le acque piovane, raccolte dalla strada di nuova realizzazione, saranno canalizzate e convogliate presso una vasca di raccolta ubicata all'interno del lotto perequativo, dove verrà trattata, stoccata e utilizzata ai fini irrigui del verde pubblico. L'eventuale eccesso di acqua

piovana sarà canalizzato verso un pozzo anidro opportunamente autorizzato dalle autorità competenti.

Per migliorare lo smaltimento e la raccolta delle acque piovane, si prevede l'uso di asfalti permeabili, in modo da consentire una canalizzazione controllata delle acque soprattutto alla luce delle copiose e violente piogge che ormai sono divenute una costante.

Si è previsto di realizzare l'illuminazione pubblica con dei lampioni alimentati da pannelli fotovoltaici e batterie, in modo da evitare ulteriori costi di gestione in capo alla Pubblica Amministrazione.

La stessa attenzione ambientale è stata posta sugli interventi privati, dove in ogni singolo lotto d'intervento dovranno essere realizzati impianti privati di raccolta e recupero delle acque piovane e acque nere.





















Le tavole esecutive delle opere pubbliche saranno depositate prima della comunicazione di inizio lavori.

11. ZONIZZAZIONE

La zonizzazione dell'area d'intervento viene riportata nel dettaglio nella tavola "TAV T.P. 03 e TAV 03.1DATI URBANISTICI".

Di seguito si riportano le tabelle di calcolo degli stessi dati:

VOLUMI RESIDENZIALI REALIZZABILI COMPARTO C8	
CALCOLO VOLUME	CALCOLO I.F.F.
236.917,00 MQ * 0,2 MC/MQ = 47.383,10 MC	I.F.F. = V/SUP. RES. NETTA = 47.383,10/49.524,20 = 0,957

RAPPORTO TRA P.U.G E P.U.E. DI FATTIBILITA'	
COMPARTO C8 - DATI DI PIANO COME DA TABELLA PUG -	COMPARTO C8 - STUDIO DI FATTIBILITA' DATI DI PROGETTO -
 <p>A.T.U. C3 - residenziale - I.F.T. = 0,2 mc./mq. mq 236.917</p>	 <p>A.T.U. C3 - residenziale - I.F.F. = 0,2mc./mq. mq 49.524,20 (1926,43+2.761,69+10.068,57+2.370,65+7.046,41+12.842,10+5.323,20+8.203,15)</p>
 <p>A.T.U. S-V.p. - Verde pubblico attrezzato, urbano e di quartiere, comprendente le aree per l'attrezzatura e le attrezzature civiche, ricreative, religiose e culturali mq 40.835</p>	 <p>A.T.U. S-V.p. - Verde pubblico attrezzato, urbano e di quartiere, comprendente le aree per l'attrezzatura e le attrezzature civiche, ricreative, religiose e culturali mq 40.835</p>
 <p>A.T.U. S-V.a.r. - Verde e attrezzature residenziali private di uso pubblico (ubicazione consigliata) (attrezzature polifunzionali, sportive, sanitarie, parcheggi, ecc.) mq 38.615</p>	 <p>A.T.U. S-V.a.r. - Verde e attrezzature residenziali private di uso pubblico (ubicazione consigliata) (attrezzature polifunzionali, sportive, sanitarie, parcheggi, ecc.) mq 38.678,49 > mq 38.615,00 (7.114,35+2.231,94+10.308,86+11.328,06+7.696,28)</p>
 <p>A.T.U. S-p.a. - Servizi-parcheggi attrezzati - aree con sedili e chioschi polifunzionali - fasce verdi di collegamento per passeggiate ed altro mq 1.630</p>	 <p>A.T.U. S-p.a. - Servizi-parcheggi attrezzati - aree con sedili e chioschi polifunzionali - fasce verdi di collegamento per passeggiate ed altro mq 1.724,91 (1.630,00+94,91) > mq 1.630,00</p>
 <p>A.T.U. S-p.l. - Servizi-parcheggi lineari mq 6.263</p>	 <p>A.T.U. S-p.l. - Servizi-parcheggi lineari mq 6.263</p>
 <p>A.T.U. S-I.g. 1,2,3,4,6 - Servizi-interventi di Interesse generale I.F.T. = 0,3 mc./mq. mq 38.754</p>	 <p>A.T.U. S-I.g. 1,2,3,4,6 - Servizi-interventi di Interesse generale I.F.T. = 0,3 mc./mq. mq 38.754</p>
 <p>A.T.U. S-I.a.c. - Servizi-Interventi per attività ricettive, del tempo libero e commerciali (ubicazione consigliata) mq 6.862</p>	 <p>A.T.U. S-I.a.c. - Servizi-Interventi per attività ricettive, del tempo libero e commerciali (ubicazione consigliata) mq 7.258,62 (6.862+396,62) > 6.862,00</p>
 <p>Fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana (D.p.r. 16/1992 n. 495) e aree verdi a protezione di elettrodotti e siti puntuali mq 10.453</p>	 <p>Fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana (D.p.r. 16/1992 n. 495) e aree verdi a protezione di elettrodotti e siti puntuali mq 10.453</p>
 <p>Limite confine comunale</p>	 <p>Superficie strade mq 40.595,74</p>
 <p>Limite confine comunale</p>	 <p>Superficie perequativa mq 1840,50 (460,66+1379,84)</p>

RAPPORTO TRA P.U.E. E P.U.G. MQ 13.695,92 (SUPERFICIE RILEVATA) / MQ 236.917 (SUPERFICIE TABELLATA) = 5,78%		
SUB COMPARTO CE "DE NIGRIS" SUPERFICIE MINIME	DATI DI PROGETTO	SUPERFICIE PEREQUATIVA
A.T.U. C3 - residenziale - I.F.T. = 0,2 mc/mq. mq 13.695,92 (incidenza del 5,78%)	SUPERFICIE	CALCOLO ALGEBRICO DELLE SUPERFICIE
A.T.U. S-V.p. - Verde pubblico attrezzato, urbano e di quartiere, comprendente a sua per l'arredo e la attrezzatura della strada, seggiole e arredo. mq 2.368,26 (incidenza del 5,78%)	A.T.U. S-V.p. - Verde pubblico attrezzato, urbano e di quartiere, comprendente a sua per l'arredo e la attrezzatura della strada, seggiole e arredo. mq 2.368,26 non disponibile	mq - 2.368,26
A.T.U. S-V.a.r. - Verde e attrezzature residenziali private di uso pubblico (giardini-cortile, attrezzature polifunzionali, sport, servizi, parcheggio, ecc.) mq 2.021,94 (incidenza del 5,78%)	A.T.U. S-V.a.r. - Verde e attrezzature residenziali private di uso pubblico (giardini-cortile, attrezzature polifunzionali, sport, servizi, parcheggio, ecc.) mq 2.021,94 (incidenza del 5,78%)	mq 0,00
A.T.U. S-p.a. - Servizi-parcheggi attrezzati con posti e ciclisti polifunzionali. mq 94,91 (incidenza del 5,78%)	A.T.U. S-p.a. - Servizi-parcheggi attrezzati con posti e ciclisti polifunzionali. mq 94,91 (incidenza del 5,78%)	mq 0,00
A.T.U. S-p.l. - Servizi-parcheggi lineari mq 385,44 (incidenza del 5,78%)	A.T.U. S-p.l. - Servizi-parcheggi lineari mq 385,44 (incidenza del 5,78%)	mq + 480,45
A.T.U. S-I.g.1,2,3,4,5 - Servizi-interventi di interesse generale I.F.T. = 0,3 mc/mq. mq 2.239,98 (incidenza del 5,78%)	A.T.U. S-I.g.1,2,3,4,5 - Servizi-interventi di interesse generale I.F.T. = 0,3 mc/mq. mq 2.239,98 non disponibile	mq - 2.239,98
A.T.U. S-I.a.c. - Servizi-interventi per attività ricreative, del tempo libero e commerciali (attività ricreative). mq 342,34 (incidenza del 5,78%)	A.T.U. S-I.a.c. - Servizi-interventi per attività ricreative, del tempo libero e commerciali (attività ricreative). mq 342,34 (incidenza del 5,78%)	mq 0,00
Fasce di rispetto delle viabilità urbane ed extraurbane (D.p.r. 161/002 n. 408) e aree verdi e protezione di elettrodotti e siti puntuali. mq 606,50 (incidenza del 5,78%)	Fasce di rispetto delle viabilità urbane ed extraurbane (D.p.r. 161/002 n. 408) e aree verdi e protezione di elettrodotti e siti puntuali. mq 606,50 non disponibile	mq - 606,50
Superficie strade mq 1.369,36 (23.691,7 = 5,78% Sup. strade di comparto)	Superficie strade mq 3.405,16 > mq 1.369,36	mq + 2.035,80
Superficie marciapiede mq 342,34 (342,34 = 5,78% superficie a marciapiede di comparto)	Superficie marciapiede mq 1.200,78 + mq 342,34	mq + 858,44
Limite confine comunale	Limite confine comunale	TOTALE mq - 1.840,50
VOLUMI RESIDENZIALI REALIZZABILI DI PROGETTO		
COMPARTO CE		SUB COMPARTO CE "DE NIGRIS"
236.917,00 MQ * 0,2 MC/MQ = 47.383,40 MC		47.383,10 MC * 5,78% = MC = 2.738,74 MC
SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO		
13.695,92 - 2.231,94 - 94,91 - 840,89 - 398,62 - 3.405,16 - 1.200,78 - 1.840,50 = 3.688,12 MQ		
I.F.F. = VOLUME/SUPERFICIE RESIDENZIALE = 2.738,74 mc/3.688,12 mq = I.F.F. 0,742 MC/MQ		

TABELLE LOTTI DESTINATI A SERVIZI
- S-V.a.r. 1: Sup. Fond. mq 2.231,94; Sup. Cop. Max 40% Sup. Fond. = mq 892,77; H max 10,5
- S-I.a.c. 1: Sup. Fond. mq 396,62; Sup. Cop. Max 40% Sup. Fond. = mq 158,65; H max 10,5
- S-p.a. : Sup. Fond. mq 94,91; Sup. Cop. Max 20% Sup. Fond. = mq 19,98; H max 10,5

TABELLE LOTTI RESIDENZIALI
LOTTO 1: mq 928,43 - Vol. max 828,43%742= mc 687,41 di cui mc 137,48 Volume Premiata
LOTTO 2: mq 904,93 - Vol. max 804,93%742= mc 374,65 di cui mc 74,93 Volume Premiata
LOTTO 3: mq 434,58 - Vol. max 434,58%742= mc 322,45 di cui mc 64,49 Volume Premiata
LOTTO 4: mq 439,46 - Vol. max 439,46%742= mc 328,08 di cui mc 65,21 Volume Premiata
LOTTO 5: mq 448,51 - Vol. max 448,51%742= mc 332,79 di cui mc 66,59 Volume Premiata
LOTTO 6: mq 439,46 - Vol. max 467,11%742= mc 328,07 di cui mc 65,21 Volume Premiata
LOTTO 7: mq 439,46 - Vol. max 467,11%742= mc 328,07 di cui mc 65,21 Volume Premiata

12. PARAMETRI URBANISTICI

Dal "Quadro delle regole e dei parametri per la progettazione all'interno dei comparti" presenti nel PUG si evincono i seguenti parametri e vincoli:

- Superficie permeabile pari al 40 % della superficie del Lotto
- Altezza massima per gli edifici residenziali pari a 10,00 mt.

- Altezza massima per i servizi pari a 10,50 mt.
- Distanze interne ai confini: è permesso di costruire sui confini interni o ad una distanza non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a 5.00 mt.
- Distanza dalle strade: quella perimetrata all'interno della tavola TAV 003 (Fascia rispetto stradale).

13. SUPERFICE PEREQUATIVA

Nell'area di intervento si distinguono n. 2 lotti denominati "Lotto perequativo" rispettivamente di mq 460,66 e di 1.379,84 per un totale di mq 1.840.50. Il calcolo della Superficie perequativa è riportato nella tavola di progetto "T.P. -03.1 DATI URBANISTICI" ed è il risultato algebrico della sommatoria delle aree a "standard". All'interno del comparto sono state riportate percentualmente tutte le superfici a "standard"/servizi presenti all'interno del Comparto C8 al netto della superficie A.T.U. S-V.p , A.T.U. S-I.g e delle fasce di rispetto della viabilità urbana che non possono essere delocalizzate e che pertanto all'interno del calcolo algebrico sono state riportate in negativo.

Parimenti sono state riportate in positivo le aree destinate a strade, marciapiedi e parcheggi lineari che per la conformazione geometrica dell'area hanno superato le superfici minime da introdurre all'interno del sub comparto "DE NIGRIS".

La risultanza algebrica ha generato le aree destinate a "LOTTO PEREQUATIVO" che in fase di stipula della convenzione urbanistica verranno cedute all'Amministrazione Pubblica che le utilizzerà ai fini perequativi nella futura evoluzione del Comparto C.8.

Per le caratteristiche dimensionali dei singoli lotti si rimanda alla tabella sopra riportata e alla allegata planimetria di progetto "T.P. -03.1 DATI URBANISTICI".

14. DIMENSIONI E NUMERO DEI LOTTI RESIDENZIALI

Nell'area si distinguono n. 1 lotto di dimensione 904,65 mq e n. 6 lotti di dimensione compresa tra 434,58 mq e 504,93 mq circa da destinare. I lotti sono stati determinati in maniera tale da rispettare quanto più possibile una regolarità geometrica, consentendo facili accessi alla sede viaria.

Per le caratteristiche dimensionali dei singoli lotti si rimanda alla tabella sopra riportata e alla allegata planimetria di progetto.

15. OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Il sub comparto in oggetto sarà servito dalle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strada interna asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile di mt.6,00, fiancheggiata da un solo lato da una fascia a parcheggio di larghezza di mt 2,50 a servizio delle residenze, e su entrambi i lati a ridosso dei lotti saranno previsti dei marciapiedi di cui quello a Nord alberato di 1,50 mt di larghezza e quello a sud fiancheggiato dalla pista ciclabile di 1,25 mt;
- strade di previsioni di P.U.G., porzioni interessate all'area d'intervento;
- fognature bianca e relativo recapito finale in impianto di dispersione;
- fognatura nera, sono previsti impianti di smaltimento locali su ogni singolo lotto d'intervento;
- rete di acquedotto;
- rete elettrica, forza motrice;
- rete di illuminazione stradale dotata di pannelli fotovoltaici e batterie di accumulo;
- spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde di arredo urbano.

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ammontano a mq 4.605,94 saranno cedute gratuitamente in fase di stipula della Convenzione, e comprendono strade, parcheggi lineari, marciapiedi e pista ciclabile.

16. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Vedasi Computo Metrico estimativo.

17. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARDS URBANISTICI

Così come previsto dall'art. Art. 16 delle N.T.A. del P.U.G. "nelle zone soggette a PUE, per le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, la previsione quantitativa vincolante è quella contenuta ed indicata nel comparto di riferimento. In ogni caso esse sono non inferiori a

quelle previste dal D.M. 1444/68". Per il calcolo delle diverse superfici a servizi si è considerata l'incidenza del Sub Comparto rispetto alle previsioni generali del comparto C8. Pertanto, considerando la totalità delle aree a servizi così come riportata nella tabella sopraesposta si avrà una superficie a servizi ben oltre quella prevista dal D.M. 1444/68.

18. VERIFICHE DEGLI STANDARDS

- Superficie Territoriale del Sub Comparto "De Nigris": S.T. 13.680,46 mq;

- i.f.t. Comparto C8 0,20 mc/mq

- Volume Territoriale mq 13.680,46x i.f.t. 0,20 mc/mq = mc 2.736,10

Calcolo degli abitanti insediabili: mc 2.736,10/ mc 100 mc/ab. = 27,36 ab.

Calcolo degli standard/servizi ai sensi D.M. 1444/68":

27,36 ab.x mq 18,00 ab.= 492,50 mq.

Superficie a standard/servizi previste nel Sub Comparto "De Nigris":

A.T.U.S-V.p. + A.T.U. S-l.a.c. + A.T.U. S.V.a.r. + A.T.U. S-p.l. = 3.469,45 mq

Verifica: 3.469,45 mq > 492,50 mq.

19. ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

Secondo quanto indicato nella LEGGE REGIONALE del 14 Dicembre 2012, n.44 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica" e dal successivo REGOLAMENTO REGIONALE del 9 Ottobre 2013 n.18 "Regolamento di attuazione della legge regionale 14 Dicembre 2012, n.44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali", la variante presentata è da sottoporre a verifica di assoggettabilità a V.A.S. rientrando nella casistica riportata all' art. 5 comma 1 lett. c. I del Regolamento sopracitato.

20. ELABORATI SUB COMPARTO DE NIGRIS

Il sub-comparto 'De Nigris' è composto dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICO URBANISTICA;
- TAV. 001 – STRALCI;
- TAV 002 – RILIEVO PLANO ALTIMETRICO E SOVRAPPOSIZIONI CATASTALI;
- TAV 003- STUIO DI FATTIBILITA';
- TAV 003.1- DATI URBANISTICI;
- TAV 004 PLANIMETRIA DI PROGETTO;
- TAV 04.1 VARIANTE VIABILITA';
- TAV 005 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA;
- TAV 05.1 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA;
- TAV 05.2 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA;
- TAV 006 SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;
- TAV 007 PUBBLICA ILLUMINAZIONE SEZIONE STRADALE TIPO;
- TAV 008 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
- BOZZA CONVENZIONE;
- COPIA TITOLO DI PROPRIETA';
- COPIA C.I. PROPONENTE.

Trepuzzi, Giugno 2023

I tecnici

Arch. Davide CHETTA

Arch. A. Luigina TAPPARI

Ing. Guglielmo FAZZI