

COMUNE DI GALATINA

(prov. di LECCE)

Progetto di Sub-Compartazione e di Piano Attuativo in Zona D3

Ubicazione: via lecce



Marzo 2023

RELAZIONE TECNICA

Progettisti:

Ing. Giuseppe ROMANO Ing. Luigi ROMANO Ing. Giuseppe CONGEDO

COMUNE DI GALATINA

(PROVINCIA DI LECCE)

PROGETTO DI SUB-COMPARTAZIONE DELLA ZONA D3 DEL PUG A GALATINA E RELATIVI PIANI ATTUATIVI (SUB-COMPARTI nn. 1-2).

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

Sin dall'approvazione del nuovo strumento urbanistico -(PUG) -, in vigore dal Dicembre 2005, è emersa per la città di Galatina la problematicità della trasformazione dell'area D3 inerente al settore produttivo, che nonostante il suo poderoso dimensionamento di previsione (decine di ettari), non ha visto lo sviluppo sperato, ma anzi ha registrato un evidentissimo insuccesso.

Fra le ragioni, ormai storiche, di tale fallimento, vi sono senz'altro la inadeguatezza normativa di piano ed il marcato sbilanciamento dei vantaggi economici ipoteticamente derivanti dalla trasformazione delle aree destinate, a fronte degli oneri per la loro urbanizzazione e la loro organizzazione progettuale.

Tale considerazione vale in generale per tutto il settore produttivo di Galatina, ove si valutino le infruttuose previsioni del PUG per le aree D3, D4, per il comparto D6, per l'area commerciale integrata D7 e, anche se in misura diversa, per le zone D2 ancora non trasformate.

L'esperienza di diciotto anni di vigenza dello strumento urbanistico della città induce quindi a ritenere, in particolare, che allo stato dei fatti risulta più conveniente non vincolare eccessivamente con specifico limite di destinazione d'uso le aree del settore produttivo, con particolare riferimento a quelle relative a insediamenti di tipo artigianale (Zona D3).

Una flessibilità di destinazione in tal senso, pur non rispondendo a canonici principi di dimensionamento (peraltro di ormai superata connotazione urbanistica DGR n6320/1989), consentirebbe al mercato reale dei settori di riferimento - artigianale e commerciale - di svilupparsi in maniera libera, dando impulso alla realizzazione dello strumento Generale e sbloccando l'economia cittadina, allo stato stagnante, se non addirittura in regressione.

Emerge comunque dalle analisi effettuate e dalle risultanze del piano del commercio una vocazione potenziale di questa città a determinare possibili espansioni nell'ambito settoriale produttivo, soprattutto del commercio, ma anche dell'artigianato di piccola -media dimensione.

In tale ottica e per le ragioni - ancorché sommariamente sopra rappresentate – già con Delibera C.C.n.17 del 27.06.2011 - (si tralasciano i precedenti tentativi del 2006-2007) - il Consiglio comunale di Galatina aveva adottato , ai sensi e per gli effetti della L.R.20/01, un D.P.P.(Documento Programmatico Preliminare) per la sub-compartmentazione dell'area D3 sulla S.P.362 per Lecce - in variante alla tipologia di zona D3 - (e nell'ambito del settore produttivo del PUG),ivi stabilendosi, fra l'altro, di tracciare le direttrici di indirizzo per la progettazione dell'area D3 in argomento, con destinazione alternativa anche totalmente commerciale.

Il relativo iter amministrativo di progettazione non venne mai perfezionato, e circa sei anni dopo, nel 2017, venne inoltrata all'A.C., da parte di privati cittadini, una nuova proposta progettuale di sub-compartmentazione e cambio di destinazione d'uso a commerciale per l'area D3 in argomento, anch'essa rimasta senza risposta.

Allo stato attuale, stante l'inerzia dell'Amministrazione comunale, ed ormai avendo visto vanificare ogni speranza di intervento pubblico, si é reso necessario procedere autonomamente ad una proposta di progettazione urbanistica dell'area, peraltro nel quadro di indirizzo normativo già definito (e non completato) dall'A.C. medesima.

Peraltro, con apposita Legge Regionale n.11 del 29.06.2022, la regione Puglia ha apportato una modifica alla L.R.n.20/2001 (Norme Generali di Governo e di Uso del Territorio) per facilitare il cambiamento di destinazione d'uso infra categorie produttive (zone D dei Piani Urbanistici) semplificandone l'iter amministrativo. (si riporta il testo di legge):

Modifica all'articolo 12 della l.r. 20/2001 1. Dopo la lettera e-ter) del comma 3 dell'articolo 12 della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), è aggiunta la seguente: “e-quater) variazione della destinazione d'uso del territorio incluso nei comparti destinati a insediamenti produttivi degli strumenti urbanistici generali vigenti (zone omogenee D), purché rientrante nelle seguenti categorie funzionali: artigianale, commerciale e per la distribuzione, direzionale. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere assicurata, in relazione alle attività da insediare, la dotazione di aree a standards di cui all'articolo 5 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricanti e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967,

n. 765).”.

In definitiva e di seguito a quanto sopra rappresentato, si propone quindi un progetto di sub-compartimentazione della zona D3 a Galatina sulla s.p.362 per Lecce, in riferimento a due aree di intervento - prospettanti direttamente sulla via per Lecce (sub-comparti nn.1,2) – per le quali si è preordinato un piano di attuazione di dettaglio, rimandando all’iniziativa pubblica o privata la eventuale successiva progettazione attuativa dell’area D3 residua. Per i sub-comparti progettati, si è previsto che insieme all’attuale destinazione artigianale, sia ammessa anche quella totalmente commerciale, rispettando gli standard già previsti dalle NTA vigenti, come riferiti alle rispettive destinazioni d’uso.

La suddetta proposta viene sottoscritta dai proprietari per la quota di appartenenza allo stesso:

- **Sub-comparto 1 quota appartenente ai proponenti pari al 66,28%;**
- **Sub-comparto 2 quota appartenente ai proponenti pari al 72,93%.**

DESCRIZIONE GENERALE DELL’INTERVENTO

Va preliminarmente rilevato che il PUG del 2005, nella zonizzazione dell’area D3, non ha tenuto in alcuna considerazione le preesistenti residenze e/o costruzioni già insediate nell’area, alcune con consistenze volumetriche non del tutto trascurabili, con orti e giardini pertinenziali, che ovviamente costituiscono un vincolo non eludibile per qualsivoglia impostazione di progettazione urbanistica dell’area.

Allo stato attuale, le aree di tali residenze e/o costruzioni sono tipizzate quali D3, e normate dall’art.5.1.3 delle NTA del PUG per le aree artigianali, con evidente contrasto con la realtà di fatto, ma coerenti con la possibilità, per le zone di attività produttive, di previsione di una abitazione di max 120 mq. nell’ambito del lotto di pertinenza.

Al riguardo si è fatto uno studio per salvaguardare tali preesistenze, facendo salvi gli attuali accessi ed il relativo lotto di pertinenza, (spesso già recintato e funzionale all’uso delle abitazioni), non escludendole comunque dall’intervento urbanistico connesso con la sub-compartimentazione proposta.

La definizione e la dimensione dei suddetti lotti -già interessati dalla presenza delle costruzioni - e è tale da non sovra-incrementare significativamente il potenziale carico urbanistico complessivo dell’area D3 considerata, atteso l’alto indice di fabbricabilità territoriale di zona pari a 3,00 mc/mq. (si vedano le apposite tabelle di insediatività volumetrica dei lotti).

D’altro canto, la eventuale non adesione da parte dei proprietari dei suddetti lotti - già interessati da

costruzioni residenziali- al progetto dei piani attuativi in argomento, non pregiudica la loro eventuale successiva integrazione nei sub-comparti, ove gli interessati proprietari manifestassero successivamente la volontà di aderirvi. Allo stato, e ove perdurasse la situazione attuale, non verrebbe in alcun modo modificato il regime normativo originario previgente, con la tipizzazione a zone D3 come attribuita dal PUG e come normata dall'art. 5.1.3 delle NTA annesse.

DESCRIZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI PER I SUB-COMPARTI nn. 1- 2.

Si procede di seguito alla descrizione delle scelte progettuali operative fatte in relazione ai sub-comparti 1 e 2, come detto interamente prospettanti sulla via per Lecce e della superficie complessiva rispettivamente di mq. 24.038 (sub.1) e mq. 37.077 (sub.2).

Per tali aree, propriamente destinate al commercio e/o all'artigianato in misura libera, si è operata una suddivisione in lotti perpendicolari alla viabilità principale (la S.P.362 per Lecce), di dimensioni tali da poter essere agevolmente trasformati e, al loro interno, eventualmente all'occorrenza suddivisibili in sub-lotti di intervento, con dimensione minima di mq.600 (seicento), come da NTA.

All'area residuale retrostante, di futura progettazione, si darà accesso attraverso la viabilità prevista dal PUG, oltre che da una strada di penetrazione prevista, sin da ora, al margine del sub-comparto n.2.

Nella definizione del profilo dei sub compartimenti si è tenuto conto- salvaguardandone la sussistenza - sia della previsione progettuale di parcheggi di uso pubblico in corrispondenza della strada a margine del sub-comparto n.2, sia del verde presente in corrispondenza degli stradoni di accesso alle zone interne (perpendicolari alla S.P. per Lecce e che restano inalterati), E' stato preservato anche lo stradone in corrispondenza del lotto 1/E di adduzione a proprietà del medesimo assegnatario del lotto.

Al riguardo va evidenziato che in corrispondenza di detti stradoni è stato incrementato, nella previsione di progetto, il verde a standard, dimensionato per entrambi i sub-comparti in misura maggiore/uguale al 10% della superficie territoriale interessata. Allo stato attuale infatti - non avendo contezza della definitiva destinazione d'uso delle aree sub-compartimentate (artigianale e/o commerciale) si è prevista una Us costituita da verde e/o parcheggio a standard nella misura prima indicata lungo la fascia stradale prospiciente via Lecce, oltre ai due polmoni di verde come indicati in progetto, rinviando la individuazione delle ulteriori superfici a standard all'interno dei singoli lotti ad una fase successiva, in funzione della effettiva destinazione degli stessi.

Le sagome e gli ingombri delle aree, la distribuzione dei lotti e dei servizi, i dati planivolumetrici dell'intervento, ed ogni altro particolare tecnico dimensionale, sono facilmente desumibili dagli allegati grafici di progetto. Tutto l'impianto distributivo - funzionale è stato articolato in modo da far risultare un inserimento ambientale assolutamente integrato con il paesaggio e con il contesto urbanistico di riferimento.

Per tali aree valgono le seguenti norme attuative, peraltro in coerenza con le direttrici del D.P.P. approvato con la delibera C.C.n17/2011 dall'Amministrazione Comunale prima citata.

PARAMETRI URBANISTICO -EDILIZI – NORMATIVA PER I SUB COMPARTI ARTIGIANALI/COMMERCIALI IN ZONA D3

ART. 5.1.4 (Modificato) Zona D3 Insediamenti produttivi di progetto – Area sub-comparti 1-2- artigianale e commerciale

1. In questa zona saranno insediate attività artigianali ed attività commerciali. Nelle aree D3 prospicienti la S.P.Galatina Lecce (sub-comparti 1-2 in zona D3) potranno essere insediate attività totalmente commerciali o artigianali senza limite percentuale di applicazione.

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto oppure nell'ambito di uno studio complessivo dell'intero comparto mediante sub-comparti delle dimensioni non inferiori a 2,00 ha.

In riferimento agli insediamenti artigianali si potranno realizzare, nell'ambito degli indici planivolumetrici sotto indicati, locali per la vendita dei prodotti di propria realizzazione, uffici e una casa per il custode di dimensioni non superiori a 120 mq.

In riferimento agli insediamenti commerciali si potranno realizzare, nell'ambito degli indici planivolumetrici sotto indicati, uffici e una casa per il custode di dimensioni non superiori a 120 mq.

In tale zona lo strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa privata o pubblica, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- **Ift** 3 mc/mq
- **H max** 10 mt.; sono consentite altezze maggiori per comprovate esigenze di carattere produttivo.
- **Re** La superficie coperta non deve superare il 40% dell'area totale del lotto. Almeno il 30% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto.
- **Lotto minimo:** 600 mq.; è consentita l'edificazione in aderenza per due lotti minimi contigui.
- **Us** La superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie della zona per attività artigianali e ad 80mq/100mq si superficie lorda di pavimento edificato per le attività commerciali;
- **Dc** min. 5 mt. o aderenza concordata;
- **Ds** 10 mt. o maggiore se il lotto aggetta su viabilità provinciale e /o statale.
- **Vc** Almeno il 30% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto.
- **P** Deve essere destinata a parcheggio in area privata una superficie non inferiore ad 1mq/10 mc di costruzione con destinazione artigianale e ad 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento edificato con destinazione commerciale.;

DATI URBANISTICO - EDILIZI SUB-COMPARTO N.1

Si riportano di seguito i dati del progetto in argomento

Dati Catastali: v. tabella n.1 allegata

Sup. territoriale totale: mq. 24.038;
Indice Fabbricabilità Territoriale (Art.5.1.3. NTA PUG):3,00 mc/mq;
Volume max insed. nella zona D3 (SUB-COMPARTO 1) = 24.038 x 3 = mc 72.114;
Sup. Servizi ex D.M.1444/68: 10% st. mq. 2.403,8
Sup. verde attrezzato di progetto: mq. 2.407,0
Sup. strade di progetto: mq 0,0
Superficie Fondiaria risultante:..... mq. 21.157
Volume max di Progetto..... mc. 72.114;
Indice Fabbricabilità su Fondiaria risultante iff. 3,408 mc/mq
Numero piani fuori terra: H max =(0,50+ 9,50)ml. 10,00;

DATI URBANISTICO - EDILIZI SUB-COMPARTO N.2

Si riportano di seguito i dati del progetto in argomento

Dati Catastali: v. tabella n.1 allegata

Sup. territoriale totale: mq. 37.077;
Indice Fabbricabilità Territoriale (Art.5.1.3. NTA PUG):3,00 mc/mq;
Volume max insed. nella zona D3 (SUB-COMPARTO 1) = 37.077 x 3 = mc 111.231;
Sup. Servizi ex D.M.1444/68: 10% st. mq. 3.707,7;
Sup. verde attrezzato di progetto: mq. 3.714,0;
Sup. strade di progetto: mq. 1.238,0;
Superficie Fondiaria risultante:..... mq. 32.087;
Volume max di Progetto..... mc. 111.231;
Indice Fabbricabilità su Fondiaria risultante iff. 3,466 mc/mq
Numero piani fuori terra: H max =(0,50+ 9,50).....ml. 10,00;

TABELLA 1 - ELENCO DELLE DITTE CATASTALI DEI SUB-COMPARTI 1 E 2

Fg.	P.IIa	Sub.	Sup. (mq.)	Qualità/ Categoria	Proprietà	Cod. Fiscale	Quota Proprietà	
72	131		2192	Orto	GAL.CO. S.r.l. con sede in GALATINA (LE)	1309280756	1/1	
72	132		118	Fabbr. Rurale	GAL.CO. S.r.l. con sede in GALATINA (LE)	1309280756	1/1	
72	646		5385	Seminativo	GAL.CO. S.r.l. con sede in GALATINA (LE)	1309280756	1/1	
72	108		8223	Seminativo	GAL.CO. S.r.l. con sede in GALATINA (LE)	1309280756	1/1	
72	200	1	2368	Ente Urbano	ANTONACI CESARIA nata a GALATINA (LE) il 19/11/1920	NTNCSR20S59D862K	1/1	
		5			TUNDO SALVATORE nato a GALATINA (LE) il 05/10/1967	TNDSVT67R05D862B	1/1	
72	130	1	798	Ente Urbano	TUNDO SALVATORE nato a GALATINA (LE) il 05/10/1967	TNDSVT67R05D862B	1/1	
72	578		360	Ente Urbano	TUNDO SALVATORE nato a GALATINA (LE) il 05/10/1967	TNDSVT67R05D862B	1/1	
72	205		760	Vigneto	TUNDO SALVATORE nato a GALATINA (LE) il 05/10/1967	TNDSVT67R05D862B	1/1	
72	206		533	Vigneto	TUNDO SALVATORE nato a GALATINA (LE) il 05/10/1967	TNDSVT67R05D862B	1/1	
72	577		3682	Seminativo	TUNDO SALVATORE nato a GALATINA (LE) il 05/10/1967	TNDSVT67R05D862B	1/1	
72	221		2110	Sem. / Uliveto	TUNDO SALVATORE nato a GALATINA (LE) il 05/10/1967	TNDSVT67R05D862B	1/1	
72	202		2110	Seminativo	TUNDO SALVATORE nato a GALATINA (LE) il 05/10/1968	TNDSVT67R05D862B	1/1	
72	191		2148	Ente Urbano	LINEACASA S.R.L. con sede in GALATINA (LE)	3987390758	1/1	
72	208	1	1244	Ente Urbano	BIANCO FRANCESCO SAVERIO nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 08/03/1977	BNCFNC77C08A773U	1/6	
					BIANCO ROSELLA nata a LECCE (LE) il 06/07/1983	BNCRLL83L46E506X	1/6	
					SCIUTO ANGELA nata a GIARRE (CT) il 14/02/1952	SCTNGL52B54E017P	4/6	
72	260		76	Seminativo	MARRA ANNA nata a GALATINA (LE) il 13/06/1955	MRRNNA55H53D862A	1/1	
72	262		38	Vigneto	MARRA ANNA nata a GALATINA (LE) il 13/06/1955	MRRNNA55H53D862A	1/1	
72	190		1430	Vigneto	MARRA ANNA nata a GALATINA (LE) il 13/06/1955	MRRNNA55H53D862A	1/1	
72	261		76	Vigneto	FILIERI ANTONIETTA nata a GALATINA (LE) il 01/01/1927	FLRNNT27A41D862E	1/2	Usufrutto
					FRASSANITO LUIGI nato a SOGLIANO CAVOUR (LE) il 22/07/1923	FRSLGU23L221780L	1/2	Usufrutto
					FRASSANITO MARIA ROSARIA nata a GALATINA (LE) il 02/01/1958	FRSMRS58A42D862O	1/1	Nuda Propr.
72	107		3492	Seminativo	FRASSANITO LUIGI nato a SOGLIANO CAVOUR (LE) il 22/07/1923	FRSLGU23L221780L	1/2	Usufrutto
					FRASSANITO MARIA ROSARIA nata a GALATINA (LE) il 02/01/1958	FRSMRS58A42D862O	1/2	Nuda Propr.

					FRASSANITO MARIA ROSARIA nata a GALATINA (LE) il 02/01/1958	FRSMRS58A42D862O	1/2	Proprietà
					FRASSANITO LUIGI nato a SOGLIANO CAVOUR (LE) il 22/07/1923	FRSLGU23L221780L	1/2	Usufrutto
72	344		552	Ente Urbano	FRASSANITO MARIA ROSARIA nata a GALATINA (LE) il 02/01/1958	FRSMRS58A42D862O	1/2	Nuda Propr.
					FRASSANITO MARIA ROSARIA nata a GALATINA (LE) il 02/01/1958	FRSMRS58A42D862O	1/2	Proprietà
72	189		1442	Sem./ Vigneto	MAURO ALBA nato/a a GALATINA (LE) il 24/02/1924			1/1
72	106		85	Fabbr. Rurale	MAURO ALBA nato/a a GALATINA (LE) il 24/02/1924			1/1
72	207		1689	Seminativo	MAURO ALBA nato/a a GALATINA (LE) il 24/02/1924			1/1
72	188		1590	Seminativo	PANICO CARLA nata a GALLIPOLI (LE) il 21/04/1961	PNCCRL61D61D883E		1/2
					PANICO LEONARDO nato a GALLIPOLI (LE) il 27/09/1967	PNCLRD67P27D883U		1/2
72	105		1887	Seminativo	PANICO CARLA nata a GALLIPOLI (LE) il 21/04/1961	PNCCRL61D61D883E		1/2
					PANICO LEONARDO nato a GALLIPOLI (LE) il 27/09/1967	PNCLRD67P27D883U		1/2
72	211		150	Vigneto	PRESTE MARIA ORNELLA nata a GALATINA (LE) il 25/03/1956	PRSMRN56C65D862L		1/1
72	328		180	Vigneto	PRESTE MARIA ORNELLA nata a GALATINA (LE) il 25/03/1956	PRSMRN56C65D862L		1/1
72	332		340	Vigneto	PRESTE MARIA ORNELLA nata a GALATINA (LE) il 25/03/1956	PRSMRN56C65D862L		1/1
72	331		108	Vigneto	PRESTE MARIA ORNELLA nata a GALATINA (LE) il 25/03/1956	PRSMRN56C65D862L		1/1
72	330		3149	Incolt. Sterr.	ASCALONE ANTONIO nato a GALATINA (LE) il 18/10/1949 e ASCALONE MARIA nata a GALATINA (LE) il 26/03/1954	DPLNNT26H65D862C		1/1
72	329		2522	Incolt. Sterr.	ASCALONE ANTONIO nato a GALATINA (LE) il 18/10/1949 e ASCALONE MARIA nata a GALATINA (LE) il 26/03/1954	DPLNNT26H65D862C		1/1
72	142		132	Seminativo	FINIZZI FABIO nato a LECCE (LE) il 26/06/1961	FNZFBA61H26E506G		1/1
72	265		500	Seminativo	FINIZZI FABIO nato a LECCE (LE) il 26/06/1961	FNZFBA61H26E506G		1/1
72	104		1330	Vigneto	DE PAOLIS SANTE nato a GALATINA (LE) il 18/08/1960	DPLSNT60M18D862N		1/1
72	141		815	Seminativo	DE PAOLIS SANTE nato a GALATINA (LE) il 18/08/1960	DPLSNT60M18D862N		1/1
72	537		1631	Vigneto	DE PAOLIS SANTE nato a GALATINA (LE) il 18/08/1962	DPLSNT60M18D862N		1/1
72	249		49	Seminativo	DE PAOLIS SANTE nato a GALATINA (LE) il 18/08/1962	DPLSNT60M18D862N		1/1
72	250		70	Seminativo	DE PAOLIS PAOLO MARCELLO nato a GALATINA (LE) il 11/01/1930	DPLPMR30A11D862O		1/1
72	247		868	Seminativo	DE PAOLIS SANTE nato a GALATINA (LE) il 18/08/1965	DPLSNT60M18D862N		1/1
72	248		1820	Seminativo	DE PAOLIS SANTE nato a GALATINA (LE) il 18/08/1965	DPLSNT60M18D862N		1/1
72	103		7817	Seminativo	DE ROBERTIS GIUSEPPINA CLAUDIA nata a GALATINA (LE) il 25/05/1964	DRBGPP64E65D862Y		1/1
72	585		410	Seminativo	DE ROBERTIS GIUSEPPINA CLAUDIA nata a GALATINA (LE) il 25/05/1964	DRBGPP64E65D862Y		1/1
72	350		4399	Seminativo	SICIGNANO MARIA nata a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) il 21/11/1948	SCGMRA48S61H892U		1/1
72	349		4340	Seminativo	SICIGNANO MARIA nata a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) il 21/11/1948	SCGMRA48S61H892U		1/1
72	186		4590	Seminativo	SICIGNANO MARIA nata a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) il 21/11/1949	SCGMRA48S61H892U		1/1
72	351		1824	Seminativo	CARACHINO FORTUNATA nata a GALATINA (LE) il 14/08/1938	CRCFTN38M54D862J		1/2
					MICHELI FEDELE nato a GALATINA (LE) il 27/05/1930	MCHF DL30E27D862Y		1/2

Sulla base dei parametri urbanistico-edilizi come sopra riportati, sono state dimensionate, per ciascuno dei due sub-comparti in argomento, le quote di superficie in perequazione per ciascuna ditta catastale ricadente all'interno della perimetrazione dei suddetti piani attuativi.

Al riguardo sono state preordinate due tabelle sinottiche (v. Tabb.nn. 2,3) - una per ciascun sub-comparto - esplicative della ripartizione degli oneri e degli utili da effettuare, con la notazione che in fase di progettazione si è cercato di minimizzare - coerentemente alla logica urbanistica di preordinazione di ogni comparto - le quote di superficie da compensare fra i soggetti aderenti alla attuazione dei comparti in argomento.

Successivamente, in riferimento a ciascuno dei due sub-comparti progettati, sono state predisposte due tabelle sinottiche (v. tabb.nn.4,5) significative della potenzialità edificatoria di ogni lotto presente nei sub-comparti, come assegnato a ciascuna Ditta catastale interessata.

In dette tabelle sono schematicamente riportati anche i dati di superficie, di Rc (rapporto max di copertura), e di Iff (indice di fabbricabilità fondiaria), sempre disaggregati per Ditta e lotto considerati. Va precisato che per i primi due lotti in uscita da Galatina non sono previsti arretramenti per lo spazio di sosta degli autoveicoli prima della immissione sulla provinciale 362, per il fatto che la loro vicinanza all'ingresso della città comporta di per sé la necessità di bassa velocità di percorrenza dei veicoli, con conseguente facilità di immissione in strada in sicurezza. Seguono le tabelle sinottiche prima indicate.

TABELLA 3 - RIPARTIZIONE ONERI ED UTILI SUB-COMPARTO 2

Ditta	Fg. 72	Sup. Cat.	SUP. ricadente in Comp. 2			Percentuale di Comparto 2	Sup. teorica da cedere a verde	Sup. Effettivamente ceduta a verde	Sup. a verde da compensare	Sup. teorica da cedere a strada	Sup. Effettivamente ceduta a	Sup. ceduta a strada da	SUP. Teorica Spettante	Sup. Effettiva Assegnata in LOTTI		SUP. da compensare fra i compartisti	
	P.IIa		Parz. P.IIa		Tot. Ditta									da pagare	da ricevere		
GAL.CO. S.r.l.	131	2192	1700	2052	15778	42,55%	1578	3355	1777	521	0	521	13680	2/F+2/L	12423	-	1257
			352														
	132	118	118	118													
			3983	5385													
	646	5385	1402														
			108	8223													
	1477																
136																	
1465																	
ANTONACI CESARIA-TUNDO SALVATORE	200	2368	2368	2368	2368	6,39%	237	0	237	78	0	78	2053	2/I	2368	315	-
TUNDO SALVATORE	206	533	96	96	4586	12,37%	459	0	459	151	0	151	3976	2/G+2/H	4586	610	-
	205	760	25	25													
	130	798	15	15													
	577	3682	1830	3682													
			1852														
	578	360	153	153													
	221	2110	485	485													
202	2110	130	130														
LINEACASA S.R.L.	191	2148	65	76	76	0,20%	8	65	57	3	0	3	66	-	11	-	55
11																	
MARRA ANNA	260	76	76	76	1544	4,16%	154	97	57	51	0	51	1339	2/D	1409	70	-
	190	1430	1333	1430													

			97																											
	262	38	38	38																										
MAURO GIOVANNI e NICOLA	189	1442	552	1442	3178	8,57%	318	124	194	105	0	105	2755	2/B+2/CY	3054	299	-													
			67																											
	823																													
	85	85																												
207	1689	1594	1651																											
		57																												
PANICO CARLA - PANICO LEONARDO	188	1590	1317	1341	2999	8,09%	300	73	227	99	54	45	2600	2/A	2872	272	-													
			24																											
	105	1887	1555	1658																										
			49															54												
PRESTE MARIA ORNELLA	211	150	150	490	490	1,32%	49	0	49	16	490	474	425	-	0	-	425													
	328	180	180																											
	332	340	90																											
	331	108	70																											
ASCALONE Antonio e ASCALONE Maria	330	3149	236	694	694	1,87%	69	0	69	23	694	671	602	-	0		602													
	329	2522	458																											
BIANCO FRANCESCO, ROSSELLA e SCIUTO ANGELA	208	1244	1244	1244	1244	3,36%	124	0	124	41	0	41	1079	2/E	1244	165														
FRASSANITO MARIA ROSARIA	261	76	76	4120	4120	11,11%	412	0	412	136	0	136	3572	2/CX	4120	548														
	107	3492	3492															3492												
	344	552	552															552												
TOTALI			37077			100%	3707,7	3714		1224	1238		32146	32087	2279	2338														

TABELLA 3 - RIPARTIZIONE ONERI ED UTILI SUB-COMPARTO 1

Ditta	Fg. 72	Sup. Cat.	SUP. ricadente in Comp. 2			Percentuale di Comparto 2	Sup. teorica da cedere a verde	Sup. Effettivamente ceduta a verde	Sup. a verde da compensare	Sup. teorica da cedere a strada	Sup. Effettivamente ceduta a strada	Sup. ceduta a strada da	SUP. Teorica Spettante	Sup. Effettiva Assegnata in LOTTI		SUP. da compensare fra i compartisti	
	P.IIa		Parz. P.IIa		Tot. Ditta									da pagare	da ricevere		
ASCALONE Antonio e ASCALONE Maria	330	3149	302	302	2366	6%	237	51	-186	0	0	0	2129	1/I	2315	186	0
	329	2522	2013	2064													
DE PAOLIS SANTE	104	1330	1309	1330	3771	16%	377	1588	1211	0	0	0	3394	1/H	2183	0	1211
			21														
	141	815	513	815													
			302														
	537	1631	361	426													
			65														
	249	49	49	49													
250	70	40	40														
247	868	868	868														
248	1820	243	243														
FINIZZI FABIO	265	500	41	173	173	1%	17	173	156	0	0	0	156	-	0	0	156
	142	132	132														
DE ROBERTIS GIUSEPPINA CLAUDIA	103	7817	1967	4062	4335	18%	434	151	-283	0	0	0	3902	1/F+1/G	4184	283	0
			72														
			1965														
			58														
585	410	252	273														
		21															
SICIGNANO MARIA	350	4399	2302	4399	12854	53%	1285	444	-841	0	0	0	11569	1/A+1/B+1/C+1/D+1/E	12410	841	0
			102														
			1953														
			42														
	349	4340	2547	4240													
			342														
		1220															
		131															

	186	4590	1487														
			2559	4215													
			169														
CARACHINO FORTUNATA - MICHELI FEDELE	351	1824	349														
			169	539	539	2%	54	0	-54	0	0	0	485	-	0	0	485
			21														
TOTALI				24038		100%	2403,8	2407					21634		21092	1310	1852

TABELLA 4 - POTENZIALITÀ DEL LOTTI SUB-COMPARTO 1

LOTTO N.	DITTA	Tot. Sup. Lotti (mq)	SUP. LOTTI Singoli (mq)	RC MAX 40 % (mq)	Iff (mc/mq)	VOL. MAX insediabile (mc)
1/A	Sicignano Maria	12949	2559	1024	3,408	8721
1/B			2707	1083	3,408	9225
1/C			2568	1027	3,408	8752
1/D			2464	986	3,408	8397
1/E			2651	1060	3,408	9035
1/F	De Robertis Giuseppina Claudia	4184	2217	2217	3,408	7556
1/G			1967	1967	3,408	6704
1/H	De Paolis Sante	2183	2183	873	3,408	7440
1/I	Ascalone Antonio e Ascalone Maria	2315	2315	926	3,408	7890
TOTALI			21631	11162,8		73718

TABELLA 5 - POTENZIALITÀ DEL LOTTI SUB-COMPARTO 2

LOTTO N.	DITTA	Tot. Sup. Lotti (mq)	SUP. LOTTI Singoli (mq)	RC MAX 40 % (mq)	Iff (mc/mq)	VOL. MAX insediabile (mc)
2/A	Panico Carla, Panico Leonardo	2872	2872	1149	3,466	9954
2/B	Mauro Giovanni e Nicola	3054	2146	858	3,466	7438
2/CY			908	363	3,466	3147
2/CX	Frassanito Maria Rosaria	4158	4158	1663	3,466	14412
2/D	Marra Anna	1409	1409	564	3,466	4884
2/E	Bianco Francesco, Rossella e Sciuto Angela	1244	1244	498	3,466	4312
2/F	Gal.Co. S.r.l.	12423	5760	2304	3,466	19964
2/L			6663	2665	3,466	23094
2/G	Tundo Salvatore	4460	3460	1384	3,466	11992
2/H			1000	400	3,466	3466
2/I	Antonaci Cesaria e Tundo Salvatore	2368	2368	947	3,466	8207
TOTALI			31988	12795		110870

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sarà effettuata nel rispetto delle previsioni di P.U.G., con le modalità definite dall'apposita Convenzione, e con le specifiche tecniche elencate di seguito e/o eventualmente richieste dalla Pubblica Amministrazione o dai vari Enti erogatori dei servizi di rete.

RETE FOGNARIA

In rapporto alle caratteristiche dell'impianto di fognatura pubblica esistente nell'area a cui gli edifici dovranno essere connessi, sono previste reti di scarico per le acque nere provenienti dagli insediamenti. A tal riguardo si rimanda alle tavole di progetto e di computo.

Gli scarichi di fognatura nera avverranno attraverso la rete di scarico esistente, con l'estensione di:

- lungo la S.P. 362 dovrà essere prolungata per circa ml. 295 nella zona nord;
- lungo la strada a sud del sub-comparto 2 dovrà essere prolungata per circa ml. 105.

ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalle coperture saranno prevalentemente raccolte in cisterne previo trattamento per quelle di prima pioggia.

Il supero potrà essere smaltito in sub irrigazione nelle aree assorbenti o nel canale corrente lungo la S.P.362.

ACQUEDI SCARICO

I sub-comparti sono già attestati su strada fornita di fognatura nera per la maggior parte di essi.

Questa dovrà essere invece prolungata per la parte nord lungo la S.P. 362 per circa ml. 295.

A tale rete confluiranno gli scarichi delle acque nere e quelli saponosi degli insediamenti da realizzare. Per la definizione della portata si è tenuto conto della formula del Bentivegna partendo dai dati progettuali di queste opere di urbanizzazione.

In rapporto alla portata prevista risulta congrua l'istallazione di una tubazione a sezione interna di mm 200 per tutto il tratto in ampliamento con innesto alla rete pubblica esistente e con diametri proporzionalmente inferiori per i collettori dei diversi conferimenti.

IMPIANTO DI ALLACCIAMENTO TELEFONICO

La rete di allacciamento telefonico dei lotti sarà predisposta interrata sotto il percorso stradale per una lunghezza di circa ml 285 ad una profondità di cm 60 in parallelo con la linea di distribuzione elettrica, il cavo sarà messo in opera in un tubo di PVC corrugato diam. 100, con rinfianco e copertura in sabbia previa interramento a quota - 30 di banda segnaletica.

La linea sarà dotata dei necessari pozzetti di giunzione, dei pozzetti di raccordo abbonato e successivamente, con gli edifici, saranno messe in opera le armadiature TELECOM, il tutto secondo quanto prescritto dalla TELECOM stessa.

IMPIANTO DI ALLACCIAMENTO ELETTRICO

La rete di distribuzione elettrica ai lotti sarà predisposta interrata sotto il percorso stradale ad una profondità di cm. 80, in parallelo con la linea di distribuzione telefonica.

Il cavo sarà messo in opera in guaina corrugata di PVC autoestinguente diam. mm. 100, con letto e copertura in sabbia previa interrimento a quota - 30 di banda segnaletica. Secondo le prescrizioni dell'Ente erogatore a monte della nuova linea potrà essere predisposto l'armadio per il comando di zona, oltre alle necessarie connessioni alla rete ENEL, da linea o cabina esistente. Lungo la linea sono previsti i necessari pozzetti ed armadi di derivazione per le linee di adduzione agli edifici da realizzare. Il dimensionamento dei cavi elettrici e le specifiche dei pozzetti e delle derivazioni saranno determinati dall'Ente erogatore alla cui indicazione ci si atterrà scrupolosamente in sede di realizzazione.

IMPIANTO PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete di distribuzione elettrica della P.I. verrà eseguita in estensione a quella esistente:

- lungo la parte nord della S.P. 362 per circa ml. 222 e 9 pali corredati di apposita armatura con lampada a led di opportuna potenza;
- lungo la strada a sud del sub-comparto 2 dove risulta già realizzato il cavidotto ed i pozzetti e vanno invece installati n°5 pali corredati di apposita armatura con lampada a led di opportuna potenza e la linea di alimentazione.

La linea di alimentazione elettrica sarà predisposta sotto il percorso stradale ad una profondità di cm. 80, in apposito cavidotto Ø 80 interrato con derivazione ai pali previo giunto fuso sistemato in appositi pozzetti.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE IDRICA

L'erogazione per la rete di approvvigionamento idrico avverrà dalla rete dell'acquedotto pubblico esistente, in estensione di:

- lungo la S.P. 362 dovrà essere prolungata per circa ml. 295 nella zona nord;
- lungo la strada a sud del sub-comparto 2 dovrà essere prolungata per circa ml. 105.

La rete di distribuzione sarà realizzata interrata sotto il tracciato stradale ad una profondità di 150 cm con tubazioni in PEAD o ghisa del Ø 80.

La condotta sarà messa in opera su letto di posa di cm. 20 e rinfiancata in sabbia e cemento a

consistenza di terra umida.

Il dimensionamento della condotta principale è stato verificato per un fabbisogno legato all'insediamento dell'attività prevista sull'area, secondo le richieste dell'ente erogatore (AQP).

RIEPILOGO COSTI Opere di URBANIZZAZIONE					
Sub-Comparto 1				mq	24.038,00
	q.tà	ml	mq	€	tot. €
Rete Fognatura Nera	-	222,00	-	90,00 €	19.980,00 €
Rete Idrica	-	222,00	-	90,00 €	19.980,00 €
Rete Acque Meteoriche	-	153,00	-	50,00 €	7.650,00 €
Rete Pubblica Illuminazione	9	-	-	1.500,00 €	13.500,00 €
Rete Elettrica	-	222,00	-	50,00 €	11.100,00 €
Rete Telefonica	-	222,00	-	20,00 €	4.440,00 €
Rete stradale	-	-	0,00	50,00 €	0
TOTALE					76.650,00 €
incidenza €/mq					3,19 €
IVA Lavori (10%)					7.665,00 €
Spese Tecniche e Amministrative (15,07%)					11.551,16 €
INARCASSA (4%)					462,05 €
IVA (22%)					2.642,90 €
Totale Progetto					98.971,11 €
incidenza Opere €/mq					4,12 €
Sub-Comparto 2				mq	37.077,00
	q.tà	ml	mq	€	tot.
Rete Fognatura Nera	-	0,00	-	90,00 €	- €
Rete Idrica	-	0,00	-	90,00 €	- €
Rete Acque Meteoriche	-	259,50	-	50,00 €	12.975,00 €
Rete Pubblica Illuminazione	9	-	-	1.500,00 €	13.500,00 €
Rete Elettrica	-	0,00	-	50,00 €	- €
Rete Telefonica	-	0,00	-	20,00 €	- €
Rete stradale	-	-	1.184,00	50,00 €	59.200,00 €
TOTALE					85.675,00 €
incidenza €/mq					2,31 €
IVA Lavori (10%)					8.567,50 €
Spese Tecniche e Amministrative (14,54%)					12.457,15 €
INARCASSA (4%)					498,29 €
IVA (22%)					2.850,19 €
Totale Progetto					110.048,13 €
incidenza Opere €/mq					2,97 €

209.019,23 €

Galatina, Marzo 2023

I Progettisti:

Ing. Giuseppe
ROMANO



The stamp is circular with a green border. The text inside the border reads "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELL'U.L. GALATINA" at the top and "ING. GIUSEPPE ROMANO" at the bottom. In the center, it says "Iscri. Albo N° 410". A blue ink signature is written over the stamp.

Ing. Luigi
ROMANO



The stamp is circular with a green border. The text inside the border reads "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI LECCE" at the top and "FEDERAZIONE REGIONE PUGLIA" at the bottom. In the center, it says "Ing. Luigi ROMANO N° 288" and "Sezione A Settore A Civile Ambientale". A blue ink signature is written over the stamp.

Ing. Giuseppe
Congedo



The stamp is circular with a green border. The text inside the border reads "ING. GIUSEPPE CONGEDO" at the top and "GALATINA" at the bottom. In the center, it says "N. 427" and "Albo Ingegneri in Prov. di LECCE". A blue ink signature is written over the stamp.