

COMUNE DI COPERTINO



PIANO DI LOTTIZZAZIONE FORMAZIONE SUB COMPARTO 14 A

Proprietà: DE PALMA

Progetto: **PELLEGRINO & ASSOCIATI S.R.L.**
Lecco, Piazza Mazzini, 64

All. A

Relazione - Relazione Finanziaria

FEBBRAIO 2014

1.PREMESSA

Il Comune di Copertino è dotato di Piano Regolatore Generale approvato definitivamente

Con Delibera di Giunta Regionale n° 1690 del 14 novembre 2001

Il P.R.G. ha tipizzato parte del territorio comunale , quale futuro ampliamento in aree di espansione residenziale,produttiva ,ecc. perimetrando in Comparti Urbanistici

Perequativi da sottoporre a Strumentazione Attuativa ai sensi dell'art.15 della L.R.56/80.

L'area oggetto di Piano di Lottizzazione è interna al Comparto 14 che il PRG tipizza

come Zona Omogenea C3 definendo i seguenti indici :

Superficie territoriale	mq. 55.816
Indice di Fabbricabilità Territoriale	0,80 mc/mq
Volumetria massima	mc. 44.652
Abitanti insediabili (mc.44.652/100mc/ab)	ab. 446
Aree per urbanizzazione secondaria	mq. 26.502
Standard mq/ab	58,97 mq/ab
Indice Fondiario medio	2,526mc/mq

L'allegato Piano Attuativo interessa porzioni di aree del Comparto n°14.

I sottoscritti Gaetano, Michele e Fabrizio De Palma risultano proprietari di un compendio di aree, in catasto individuate al fg. 18 part. 1282, interne al Comparto e costituenti il 37,35% della Superficie Territoriale dello stesso.

In tutti questi anni non si è riusciti a raggiungere con gli altri proprietari delle aree interne al Comparto 14 un accordo per la presentazione del Piano Attuativo.

Dalla Planimetria Generale del Comparto (confr.Tav.1) si può riscontrare che intorno all'area di proprietà dei proponenti le aree tipizzate dal P.R.G. C3 risultano ampiamente frazionate con particellazione catastale rispondente alla presumibile dimensione di lotti edificabili. Tale frazionamento ha interessato anche le aree dal P.R.G. tipizzate F4 e destinate a costituire il Parco Urbano a margine della zona ospedaliera.

Tali frazionamenti costituiscono un'indubbia pregiudiziale alla formazione del Comparto nella sua originaria estensione, pertanto poiché l'art. 2.6 delle N.T.A. del P.R.G. prevede che i Comparti Attuativi delle Previsioni Urbanistiche possono essere *“compilati a cura dei proprietari delle aree o in caso di inerzia degli stessi dall'Amministrazione Comunale”* per i motivi di cui innanzi si richiede all'Amministrazione Comunale:

- a) di promuovere la redazione del Piano Attuativo su tutto il Comparto 14 utilizzando le procedure previste dall'art. 14 della L. n° 1150/42 e successive integrazioni e modifiche.**

b) Di approvare l'allegato Strumento Attuativo in deroga alla perimetrazione originariamente prevista dal P.R.G. considerato che la formazione del Sub Comparto non comporta varianti agli Indici e Parametri Urbanistici, rispetta la ripartizione degli Utili e degli Oneri con i proprietari delle altre aree, permette all'Amministrazione Comunale l'immediata acquisizione di tutte le opere di Urbanizzazione Primaria realizzate dai proponenti e la cessione di una vasta area F4 così come prevista dalla vigente Strumentazione Urbanistica Generale.

Si precisa inoltre che avendo il P.R.G. definito, nell'allegato D, ai sensi dell'art. 15 L.R. 56/80 la posizione delle aree per Urbanizzazione Secondaria e le infrastrutture viarie, la formazione del Sub Comparto **non potrà in alcun modo ostacolare la successiva conurbazione delle parti restanti, anch'esse tenute a rispettare le specificazioni di dettaglio previste dal P.R.G. stesso**

Al fine di rimuovere le condizioni di stallo e dare almeno parziale attuazione alle previsioni del Comparto a distanza di circa dodici anni dall'approvazione del PRG , si propone uno Strumento Attuativo **sull'unica porzione di area che ad oggi risulta non frazionata** (p.lla n°1282) ed intestata ad un'unica proprietà individuando così un Sub-Comparto che rispetta “*in toto*” tutte le previsioni di PRG sia con riferimento al disegno

infrastrutturale (rete viaria , ubicazione aree a servizi e aree edificabili) sia per ciò che concerne la dotazione per standard urbanistici (urbanizzazione Secondaria).

I dati urbanistici del Sub-Comparto desunti dagli elaborati del PRG sono i seguenti :

Superficie territoriale	mq. 20.851
Indice di Fabbricabilità Territoriale	0,80 mc/mq
Volumetria massima	mc. 16.680
Abitanti insediabili (mc.16.680/100mc/ab)	ab.167
Standard mq/ab	58,97 mq/ab
Aree per urbanizzazione secondaria	mq. 9847,99
Indice Fondiario medio	2,526mc/mq

A fronte di tali previsioni **il P.d.L. prevede :**

Volumetria (S.T.mq 20.851 * IFT 0,80mc/mq)	mc.16.680
n° abitanti (mc.16.680/100mc/ab)	ab.167
Superficie Fondiaria	mq. 6.969
Indice Fondiario medio	mc/mq 2,39 < 2,526 mc/mq
Aree per urbanizzazione secondaria	mq. 9. 856 > mq.9847,99 (= 167* 58,97mq/ab)
Aree per Urbanizzazione Primaria	mq. 4.026

2. IL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO

L'area oggetto di progettazione planovolumetrica limitrofa alla Struttura Ospedaliera è delimitata a Nord-Ovest da viabilità urbana (via don Luigi Sturzo), mentre a Sud-Est è conterminata ad un tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale.

Come già detto in premessa, il Piano rispetta la progettazione del PRG definendo la dislocazione delle volumetrie e delle aree a servizi e di conseguenza dettagliando anche la rete viaria che comunque resta coerente con la rete infrastrutturale esistente e con quella prevista dal PRG per l'intero Comparto 14.

Le Volumetrie sono state concentrate su due isolati all'interno dei quali il Piano individua un'ipotesi planovolumetrica tutta interna alla sagoma d'involuppo massimo che risulta determinata dai distacchi minimi dai confini previsti dal PRG e quindi divenendo vincolante per tutte le progettazioni edilizie.

Vincolante nelle progettazioni edilizie risulta essere anche la suddivisione di ogni isolato in **Unità Minime d'Intervento** che rappresentano la "quota minima" di superficie fondiaria da assoggettare a Progettazione Edilizia unitaria; risulta altresì evidente che la progettazione potrà interessare anche più Unità Minime d'Intervento.

Nel Piano l'ampia area a verde prevista dal PRG come aree per urbanizzazione

secondaria viene a configurarsi come un parco urbano che integra e connette le aree a destinazione residenziale con l'Ospedale ,attrezzatura ormai di livello comprensoriale ; ed infatti lungo la viabilità di nuova previsione che separa l'area a verde dai lotti edificabili si è prevista un'area di circa mq 1000 da destinare a parcheggi pubblici.

3. TIPI EDILIZI

Sulla Tav.3 sono state indicati per ogni Unità Minima d'Intervento i dati dimensionali (superficie fondiaria e volumetria) nonché la Sagoma d'Inviluppo Massimo all'interno della quale potranno essere sviluppate le progettazioni edilizie.

Il Piano rendendo prescrittiva solo la sagoma d'ingombro massimo ha voluto lasciare autonomia e libertà progettuale nella composizione architettonica e distributivo funzionale ai progetti edilizi che saranno presentati successivamente al Convenzionamento del Piano.

Inoltre il P.R.G. prevede che nelle Zone C3 almeno il 20% della volumetria realizzabile abbia destinazione diversa da quella residenziale , prevedendo per tale quota volumetrica la possibilità di insediare attività commerciali, Uffici pubblici e privati ,Istituto di Credito, Assistenza e Previdenza (art.11.1 NTA PRG)

I tipi edilizi proposti a livello esemplificativo partono da una matrice (ml 24 *10) che può variare di dimensioni a seconda delle destinazioni che si intendono realizzare nelle varie Unità Minima d'Intervento .

Alla Tav. 4 , per alcune delle Unità Minime d'intervento, sono state ipotizzate destinazioni

d'uso diverse da quelle residenziali prevedendo negozi a piano terra per le UMI C- F- G
od anche edifici a destinazione assistenziale per le UMI D-E H I utili ad integrare la
limitrofa struttura ospedaliera ; tali indicazioni **non hanno alcun valore prescrittivo** ,
avendole solo individuate , per la loro ubicazione, **quali preferenziali** .

4. AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il P.R.G. stabilisce il rapporto tra cubatura e abitanti in 100 mc per abitante ed in mq. 58,97 per abitante lo standard da applicare per il dimensionamento delle aree da cedere per urbanizzazione secondaria .

Il Piano ha previsto la cessione di aree per urbanizzazione secondaria per una superficie pari a **mq . 9856,00** , superiore al minimo prefissato di mq. 9847,99 [= (mc 16.680 / 100 mc/ab) *mq. 58,97] e così distinte:

- Verde Attrezzato e Viali pedonalimq. 8886,00
- Parcheggi Pubblici..... mq. 970,00

Il Piano propone la realizzazione di un ampio viale pedonale dotato di illuminazione pubblica in prosecuzione di Via Gorizia .Nel caso il Piano Attuativo delle porzioni restanti il Comparto prevedesse l'ulteriore prolungamento di Via Gorizia ,l'Amministrazione Comunale avrebbe già nella propria disponibilità le aree al momento destinate a Viale pedonale che, in termini di superficie, rappresentano il 50% delle aree necessarie per lo sviluppo della viabilità , quindi senza aggravio né per i confinanti né per l'Amministrazione Comunale .

5. RETI INFRASTRUTTURALI

La viabilità veicolare di progetto definisce le nuove maglie urbane , dando accesso ai lotti edificabili e si collega a quella esistente completandola parzialmente in attesa della realizzazione dell'intero Comparto .

Saranno realizzate e collegate a quelle esistenti tutte le reti infrastrutturali (rete idrica ,fognante ,telefonica e gas-metano).

Per la rete di distribuzione elettrica è prevista la realizzazione di una cabina di trasformazione correlata alla rete di media tensione .

6. RELAZIONE FINANZIARIA

Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti consistono nella realizzazione di:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- Viabilità veicolare;
- Rete idrica;
- Rete fognante acque nere;
- Rete fognante acque bianche;
- Cabina elettrica
- Rete elettrica;
- Pubblica illuminazione;
- Rete Telefonica;
- Rete gas metano

6.1 Costi unitari di Urbanizzazione Primaria.

6.1.1 Viabilità veicolare

Formazione di manufatto stradale costituito da ossatura calcarea dello spessore minimo di cm. 30,00, cilindratura; strato di misto granulometrico con legante naturale; strato di collegamento (binder) costituito da graniglia agglomerata a caldo; tappeto di usura dello spessore compattato di cm. 3,0; compreso scavi e riporti. Compreso altresì la formazione di marciapiede di dimensioni pari a ml.1,50

- mq. 4.026 x €/mq.23 **Euro 92.598,00**

6.1.2 Rete idrica

Formazione di rete idrica pubblica costituito da tubazioni in ghisa, o altro materiale idoneo pozzetti in numero opportuno, saracinesche e compreso scavi e rinterro;

ml.390 x €/ml.72,30 **Euro 28.197,00**

6.1.3 Rete fognante acque nere

Formazione di rete fognante pubblica acque nere costituita da tubazione in PVC con giunto dotato di anello elastomerico, compreso scavi rinterro e pozzetto di ispezione e diramazione.

ml. 390 x €/ml 87,80 **Euro 34.242,00**

6.1.4 Rete fognante acque bianche

Formazione di rete fognante pubblica acque bianche costituita da tubazione in PVC con giunto dotato di anello elastomerico, compreso scavi rinterro e caditoie in ghisa.

ml. 390 x €/ml 77,47 **Euro 30.213,30**

6.1.5 Cabina elettrica

Formazione di locale secondo specifiche ENEL, per alloggiamento di cabina di trasformazione elettrica;

n. 1 x 7.746,85 **Euro 7.746,85**

6.1.6 Rete elettrica

Rete di distribuzione elettrica da realizzare in cunicolo secondo specifiche ENEL.

ml. 480 x €/ml 50 **Euro 24.000,00**

6.1.7 Pubblica illuminazione

Organo illuminante, costituito da armatura residenziale con corpo in alluminio pressofuso, riflettore in alluminio, diffusore in vetro temperato e lampada SAP-T 100, su palo tubolare conico in lamiera, zincato a caldo, in opera, compresi, lo scavo di terreno di qualsiasi consistenza, il plinto di fondazione, la linea interrata in cavidotto di polietilene rinforzato, pozzetto di derivazione con chiusino in ghisa del tipo carrabile e quant'altro occorra per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

- H ml. 10 Cad./Euro 920,00;

n. 16 x € /cad 920,00 **Euro 14.720,00**

6.1.8 Rete Telefonica (canalizzazione)

ml. 390 x 20,00 **Euro 7.800,00**

6.1.9 Rete Gas metano (canalizzazione)

ml. 390 x 20,00 **Euro 7.800,00**

Totale Costi opere di urbanizzazione primaria **EURO 247.317,15**

RIEPILOGO:

a) Viabilità veicolare	Euro	92.598,00
b) Rete idrica	Euro	28.197,00
c) Rete fognante acque nere	Euro	34.242,00
d) Rete fognante acque bianche	Euro	30.213,30
e) Cabina elettrica	Euro	7.746,85
f) Rete elettrica	Euro	24.000,00
g) Pubblica illuminazione	Euro	14.720,00
h) Rete Telefonica	Euro	7.800,00
i) Rete Gas-Metano	Euro	7.800,00

Sommano

EURO 247.317,15

Incidenza costo realizzazione opere di urbanizzazione primaria

EURO 247.317,15/MC.16.680 = € /mc. 14,83

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (art.28 L.R. 56/80)

6.2 L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione delle seguenti opere previste nel P.d.L di cui si valutano provvisoriamente i valori di scorporo

6.2.1 Formazione di **viale pedonali** con misto di cava tabilizzato pavimentato con pietrini di cemento dello spessore finito di cm. 10-12 ,completo di rete elettrica e pubblica illuminazione realizzata con organi illuminanti di altezza patri a ml.3,00 e caratteristiche simili a quelle descritte al p.to 6.1.7

mq. 417,00 * €/mq.15=	Euro 6.255,00
n° 5 pali h/ml 300 *€/cad 300	Euro 1.500,00

sommano	Euro 7.725,00
----------------	----------------------

6.2.2. Parcheggi Pubblici

Formazione di manufatto stradale costituito da ossatura calcarea dello spessore minimo di cm. 30,00, cilindratura; strato di misto granulometrico con legante naturale; strato di collegamento (binder) costituito da graniglia agglomerata a caldo; tappeto di usura dello spessore compattato di cm. 3,0; compreso scavi e riporti.

mq. 970,00 *€/mq.23 =	Euro 22.310,00
Servizi a rete :	
Rete fognante acque bianche ml.70* €/ml.77,47	Euro 5.422,90
Rete idrica ml.70* €/ml.72,30	Euro 5.061,00
Rete fognante acque nere ml.70* €/ml.87,80	Euro 6.146,00
Rete Elettrica ml.70* €/ml.50,00	Euro 3.500,00
Pubblica illuminazione n° 5 pali h/ml 300 *€/cad 300	Euro 1.500,00

sommano	Euro 43.939,90
----------------	-----------------------

Totale costo viale pedonale e parcheggi pubblici	EURO 51.664,90
---	-----------------------