



COMUNE DI VEGLIE
(Provincia di Lecce)

COMPLETAMENTO PIRP "SAN FRANCESCO"

INTERVENTO COMUNALE
DI EDILIZIA SOVVENZIONATA
ALLA VIA DI VITTORIO (PROLUNGAMENTO)

FONDO DI SVILUPPO E COESIONE 2007 - 2013
Accordo di Programma Quadro - "Settore Aree Urbane - Città"

PROGETTO PRELIMINARE

Elaborato:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Data:

Scala:

Tavola n.

1

Il Responsabile
del Settore Sviluppo e Ambiente
(arch. Antonio ANGLANO)

PIRP “SAN FRANCESCO” - VEGLIE

**PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE**

***FONDO DI SVILUPPO E COESIONE 2007-2013
ACCORDO DI PROGRAMMA QUADRO – “SETTORE AREE URBANE – CITTA”***

**INTERVENTO COMUNALE DI EDILIZIA SOVVENZIONATA
ALLA VIA DI VITTORIO (PROLUNGAMENTO)**

* * * * *
RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA
* * * * *

A) PREMESSA

Il PIRP “San Francesco” di Veglie fu definitivamente approvato, con Variante al PRG vigente, con l’Accordo di Programma tra la Regione Puglia e il Comune di Veglie sottoscritto in data 11/11/2010. Detto Accordo di Programma è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Veglie con propria Deliberazione n.67 del 30/11/2010.

Esso prevedeva interventi di natura infrastrutturale ed un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, con soggetto attuatore il Comune di Veglie, da realizzarsi su suoli di cui il Comune di Veglie aveva acquisito la disponibilità alla cessione bonaria da parte dei proprietari, oltre ad interventi di Manutenzione di alloggi di ERP esistenti alle vie D’Istria e Di Vittorio, con soggetto attuatore lo IACP di Lecce (oggi ARCA SUD SALENTO).

Gli interventi infrastrutturali sono stati finanziati e regolarmente realizzati, con Certificato di Regolare Esecuzione emesso in data 10/07/2013.

Con Deliberazione di Giunta Regionale 19/02/2014 n.169 è stato effettuato il riparto delle risorse residue del “Fondo per lo sviluppo e la coesione 2006-2007 e 2012-2013” relative alla Regione Puglia, per il finanziamento di interventi prioritari tra cui il settore “Aree urbane – Città”.

Col successivo e conseguente Accordo di Programma Quadro del 23/10/2014, ratificato dalla Regione Puglia con Delibera di GR n.2783/2014, il contributo complessivo di €1.000.000,00 assegnato per il PIRP di Veglie, è stato così ripartito:

- €904.919,20 al Comune di Veglie per la realizzazione di n.2 fabbricati per complessivi n.8 alloggi di ERP;
- €95.000,00 all'ARCA SUD SALENTO per il recupero di n.14 alloggi di ERP ricadenti alle vie Istria e G. Di Vittorio.

Con l'intervento di cui è soggetto attuatore il Comune di Veglie, il presente Progetto Preliminare prevede la realizzazione di due palazzine a due piani fuori terra, per complessivi 10 alloggi di ERP di vario taglio. L'intervento è stato localizzato su aree edificabili facenti parte del Comparto di Intervento Unitario C1-15, ed acquisibili al patrimonio comunale giusta accordo bonario con i proprietari, agli atti di questo Comune.

Dal punto di vista della **conformità urbanistica**, va evidenziato che l'intervento risultava **in variante al PRG** perché, in quanto intervento diretto, non rispettava la preventiva approvazione dello strumento urbanistico di dettaglio, ossia Piano di Lottizzazione convenzionato. Va però evidenziato che trattavasi di **variante minimale**, poiché:

- a) è stata prescelta una porzione marginale del Comparto, come evidente dagli elaborati grafici;
- b) è prevista l'acquisizione di un'area di dimensioni e caratteristiche tali che l'intervento rispetti sia l'indice di fabbricabilità fondiario (1,65 mc/mq), sia l'indice di fabbricabilità territoriale (0,84 mc/mq);
- c) altresì, l'area è di dimensioni e caratteristiche tali da poter contenere anche le quote di superfici per urbanizzazioni (viabilità e verde) di competenza;
- d) infine, si rispetta la viabilità prevista dal PRG.

L'approvazione già citata dell'Accordo di Programma dell'11/11/2010 ha comunque definito detta conformità urbanistica, poiché la sua sottoscrizione costituisce ratifica della Variante al PRG.

B) IL PROGETTO

Come accennato, con detto intervento si prevede di realizzare due palazzine a due piani fuori terra con destinazione ad alloggi di ERP, per un totale di 10 appartamenti di vario taglio.

Entrambe le palazzine saranno costituite da n.5 alloggi, dei quali uno da 44,25 mq di Superficie Utile (Su), tre alloggi da 60,5 mq di Su, ed un alloggio da 80,5 mq di Su, per un totale di 612,50 mq di Su su entrambe le palazzine.

Superfici di pertinenza dell'alloggio per complessivi 90,78 mq e Superfici di pertinenza dell'organismo abitativo per complessivi 87,86 mq definiscono l'intervento, che esibisce dunque Superfici non residenziali (Snr) per 178,64 mq ed una Superficie complessiva convenzionale (Sc) pari a complessivi 719,68 mq.

I vani utili risultano essere 30, ed i vani convenzionali in numero di 40. Gli alloggi potranno ospitare complessivamente n.30 abitanti. Due alloggi a piano terra (pari dunque al 20% del totale) saranno accessibili e fruibili da diversamente abili.

Il calcolo sommario della spesa ammonta a complessivi €623.080,00 per lavori ed oneri di sicurezza, ed il QTE dell'intervento sancisce la regolarità delle previsioni ed il rispetto e la verifica dei massimali di costo stabiliti dalla Delibera di GR n.766/2010, nel rispetto della quale sono stati redatti i documenti medesimi.

L'importo complessivo rispetta quello finanziato ed è dunque pari ad €904.919,20.

Nell'allegato Quadro Tecnico Economico, redatto secondo il modello messo a disposizione dalla Regione Puglia, sono riportati tutti i dettagli richiesti.

Nella tabella che segue sono riportati invece i dettagli delle superfici, con indicazione delle superfici utili dei singoli vani, delle superfici di pertinenza degli alloggi e delle superfici di pertinenza dell'organismo abitativo. Il tutto riferito ad una singola palazzina, ma valido per entrambe, trattandosi di due palazzine del tutto identiche.

COMPUTO SUPERFICI SINGOLA PALAZZINA						
Su alloggi	Alloggio 1) 44,50 mq	Alloggio 2) 80,50 mq	Alloggio 3) 60,50 mq	Alloggio 4) 60,50 mq	Alloggio 5) 60,50 mq	TOTALI
soggiorno	20,25	25,00	28,40	24,90	27,50	
cucina	0,00	5,50				
letto	14,20	14,20	14,50	10,00	15,30	
letto		9,30	10,05	15,50	10,00	
letto		9,40				
disimpegno	3,80	8,70	2,60	4,20	2,60	
bagno	6,00	5,60	4,95	5,90	5,10	
ripost		2,80				
	<u>44,25</u>	<u>80,50</u>	<u>60,50</u>	<u>60,50</u>	<u>60,50</u>	306,25
superfici di pertin. alloggio	piano terra	piano primo				
mq	14,17	3,80				
	6,15	8,07				
90,78	4,08					
	9,12					
	<u>33,52</u>	<u>11,87</u>	totale	45,39		
superfici di pertin. organismo abit.	piano terra	piano primo				
mq	21,95	4,23				
	3,25					
87,86	14,50					
	<u>39,70</u>	<u>4,23</u>	totale	43,93		
	Superfici totali dell'intervento					
Su alloggi	306,25	x	2	=	612,50	
Sup. pertin. alloggi	45,39	x	2	=	90,78	
Sup. pertin. org. abit.	43,93	x	2	=	87,86	

C) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come accennato in Premessa, l'intervento è conforme dal punto di vista urbanistico poiché rispetta la Variante al PRG costituita e ratificata dall'Accordo di Programma dell'11/11/2010, ratificato dal Consiglio Comunale di Veglie con propria Deliberazione n.67 del 30/11/2010.

In particolare, si riporta di seguito tabella riepilogativa dei dati di piano. Dalla lettura e dal confronto dei dati ivi riportati si può verificare detta conformità.

TABELLA RIEPILOGATIVA E COMPARATIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO E DI PROGETTO

(Riferimento: N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Veglie)

Superficie complessiva = 3.500,00 mq

	N.T.A. del P.R.G.	VALORI LIMITE DI PIANO	PREVISIONI DI PROGETTO
Indice di fabbricabilità territoriale = Ift (mc/mq)	0,84	≤ 2.940 mc	2.747 mc
Attrezzature collettive	12%	420 mq	420 mq
Strade e parcheggi	37%	1.295 mq	1.295 mq
Superficie fondiaria	51%	1.785 mq	1.785 mq
Indice di fabbricabilità fondiaria = Iff (mc/mq)	1,65	≤ 2.945 mc	2.747 mc
Lotto minimo (mq)	400		1.785 mq
Altezza massima (mt)	8,00		6,50
Distacco dai fili stradali (mt)	5,00		≥ 5,00

D) CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Come emerge dall'allegata Relazione Geologica Preliminare, sull'area de quo non sono presenti vincoli particolari né emergenze di natura idrogeologica. Inoltre i terreni di fondazione esibiscono caratteristiche di elevata qualità geomeccanica.

Le strutture delle due palazzine potranno dunque essere impostate su fondazioni dirette isolate (plinti), naturalmente collegate tra loro per esigenze di rispetto delle prescrizioni delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni.

Da detti plinti si svilupperà una struttura a pilastri e travi in c.a., con orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi. I due livelli saranno collegati da scala in c.a. a soletta rampante.

Le murature esterne saranno del tipo in conci di tufo da 18+8+10 cm, con intercapedine costituita da polistire spessore 8 cm, mentre le tramezzature interne saranno in mattoni forati, spessore cm.10.

Gli infissi esterni saranno del tipo a taglio termico, mentre quelli interni (bussole) saranno del tipo tamburato in compensato di pioppo.

Gli intonaci esterni ed interni saranno di tipo tradizionale, in malta di cemento, a due strati, con pitturazioni di finitura a latte di calce.

Vespai areati (per il piano terra) e massetti a base delle pavimentazioni, che saranno in piastrelle di gres per i vani abitabili, mentre pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e dei vani cucina in ceramica smaltata..

Impianti elettrici, telefonici e TV a norma CEI, impianti idrico-fognanti con tubazioni del tipo multistrato e polipropilene, e sanitari in porcellana vetrificata (vitreus-china).

Gli impianti di trattamento dell'aria saranno autonomi, costituiti da pompe di calore, che distribuiranno caldo e freddo attraverso ventilconvettori.

L'acqua calda sanitaria sarà assicurata da impianti di solare termico.

Gli spazi esterni saranno adibiti in parte a parcheggi, in parte a verde attrezzato, con costi a carico dell'Amministrazione in caso di incampienza del finanziamento.

E) QUALITA' ENERGETICA ED AMBIENTALE

Particolare cura ed attenzione sarà dedicata all'ottenimento di prestazioni energetiche di rilievo, attraverso una serie di scelte tecniche ed accorgimenti miranti ad ottenere il risultato di edifici quantomeno di Classe energetica B.

A tal fine, secondo quanto prescritto dal Decreto Lgs 19/08/2005 n.192 e ss.mm.ii., ricadendo l'intervento in Zona climatica "C", si adotteranno misure ed accortezze costruttive mirate al raggiungimento dei seguenti risultati:

- coperture terminali con trasmittanza inferiore a 0,38 w/mqk;
- coperture intermedie con trasmittanza inferiore a 0,42 w/mqk;
- pavimentazione del piano terra con trasmittanza inferiore a 0,42 w/mqk;
- murature esterne con trasmittanza inferiore a 0,40 w/mqk;
- infissi esterni con trasmittanza inferiore a 2,6 w/mqk;
- trattamento dell'aria conseguito con impianti a pompa di calore e ventilconvettori;
- acqua calda sanitaria da solare termico.

L'utilizzo di materiali ed apparecchiature idonee è naturalmente essenziale per il conseguimento della qualità energetica ed ambientale, come pure le accortezze esecutive. In particolare, dovrà essere utilizzato dappertutto polistirene da 8 cm, e precisamente all'interno delle murature perimetrali, tra vespaio e massetto a piano terra, e nei solai intermedi e di copertura. Dovranno essere accortamente eliminati tutti i potenziali ponti termici, quali architravi di porte e finestre, velette di avvolgibili, cordoli perimetrali dei solai. Travi e pilastri esterni dovranno essere rivestiti all'esterno ed all'interno con polistirene da 4 cm.

F) QUADRO ECONOMICO

In esito a quanto su riportato, a quanto emerge dall'allegato Calcolo Sommario della Spesa ed alle indicazioni regionali per quanto attiene le spese accessorie, il Quadro Economico dell'intervento risulta essere il seguente:

QUADRO ECONOMICO				
DESCRIZIONE				
A	a1	Importo lavori a base d'asta	604.780,00	
	a2	Importo attuazione piani sicurezza - non soggetti a ribasso	18.300,00	
	Importo totale lavori		<i>in uno</i>	
B	Somme a disposizione dell'Amministrazione			
	1	Spese tecniche e generali	65.400,00	
	2	Accantonamento per imprevisti	24.539,20	
	3	Spese acquisizione aree	93.300,00	
	4	Prospezioni geognostiche, indagini, rilievi e saggi	5.200,00	
	5	Oneri accessori per allacci	5.800,00	
	6	Spese per indagini relative alla qualità energetica e ambientale	3.800,00	
	7	Oneri smaltimento rifiuti speciali	4.200,00	
	8	IVA 10% su A)	62.308,00	
	9	IVA 22% su B1) + B4) + B6) + B7)	17.292,00	
	<i>In uno Somme a disposizione dell'Amministrazione</i>			281.839,20
TOTALE GENERALE				904.919,20