



**COMUNE DI LEVERANO**  
PROVINCIA DI LECCE



**PROGRAMMA INTEGRATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE  
PERIFERIE  
FSC - FONDO PER LO SVILUPPO E COESIONE 2007-2014  
INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI CELLULE ABITATIVE DI  
EDILIZIA CONVENZIONATA: TIPOLOGIE C ED E**

**PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO**



Redazione: SIT&A srl - Studio di Ingegneria Territorio e Ambiente

Sede legale: via C. Battisti n 58 - 73100 LECCE    Sito web: [www.sitea.info](http://www.sitea.info)    e-mail: [info@sitea.info](mailto:info@sitea.info)

Sede operativa: prol. di via S. Matarrese n.264 - 70124 BARI    Tel.: 080.9909280    e-mail: [sedebari@sitea.info](mailto:sedebari@sitea.info)

Titolo:	<b>Relazione tecnica generale e illustrativa</b>	All.:	<b>1</b>
Committente:		Comune di Leverano	
		Cod.:	F04-15

Redazione/Progettazione:	<b>SIT&amp;A srl</b> Studio di Ingegneria Territorio e Ambiente <b>dott. ing. Tommaso FARENKA</b>
Consulenze e collaborazioni:	arch. M.E. Di Giorgio, arch.G. Moretti, ing. R. Iaccarino, ing. M. Marrazzo, geom. D. Ruggiero

## RELAZIONE TECNICA GENERALE E ILLUSTRATIVA

### 1. Premessa e considerazioni generali.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le finalità, i caratteri essenziali e i criteri posti alla base delle scelte progettuali adottate per l'intervento in oggetto.

Tale progetto rientra all'interno di un macroprogramma di interventi volto al recupero socio-urbanistico della zona 167, per come indicato, appunto, nella proposta di Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie (PIRP), presentata in Regione nel 2007 e ridefinita nel 2010 per la sottoscrizione dell'accordo di programma con la stessa.

La proposta progettuale ha voluto dare, dunque, concreta attuazione a quanto programmato secondo i suddetti accordi sottoscritti dalla Regione e il Comune, nell'aprile 2010, poi ridefiniti ed integrati nel 2014 e nel 2015 alla luce dell'**Accordo di Programma Quadro, "Settore aree Urbane-città", finanziato con il Fondo di Sviluppo e Coesione 2007/2013 (ex Fondi FAS)**.

Nell'ambito del FSC risulta finanziato un intervento per il Comune di Leverano per un importo complessivo di € 1.200.000,00 definito sulla base di una progettazione preliminare candidata al finanziamento dal Comune, che prevede la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata in zona 167, individuati in più tipologie edilizie.

Le motivazioni che hanno spinto l'amministrazione comunale a predisporre il più ampio PIRP in cui si inserisce questa progettazione (legata all'edilizia sociale), sono quelle della riqualificazione del patrimonio edilizio e del miglioramento della qualità degli spazi pubblici esistenti, interni all'area individuata, integrandoli con interventi iniziali che vennero avviati dal Comune pur con le limitate risorse disponibili dai fondi di bilancio.

Gli interventi di infrastrutturazione finanziati nell'ambito del PIRP risultano realizzati ormai da tempo e quelli proposti in questa sede proseguono l'attuazione della strategia più ampia, fermo restando che il percorso di riqualificazione e di sempre migliore recupero delle aree periferiche resta affidato ad un programma ampio e duraturo, in cui la riqualificazione non solo edilizia, bensì socio-economica, diventa il nodo centrale.

L'obiettivo di tutto il PIRP (infrastrutture e interventi edilizi di cui al presente progetto) è quello di rivitalizzare e rifunzionalizzare gli spazi pubblici esistenti dell'area spesso in condizioni di degrado, ampliarli con nuove previsioni progettuali, migliorare le dotazioni di urbanizzazioni (marciapiedi, rete pluviale ecc.), in modo da creare nel complesso un sistema di spazi d'uso e di relazione pubblici a sostegno dell'area ed integrati in tutta la città.

L'ambito di intervento del PIRP 2010 ha compreso:

- aree degradate di Edilizia Residenziale Pubblica;  
gli insediamenti residenziali presenti nell'area sono di edilizia pubblica convenzionata e sovvenzionata, realizzati da cooperative ed imprese, suddivisi in più insediamenti principali con negozi o garage al piano terra mai ultimati e degradati, oltre che divenuti localmente ricettacolo di rifiuti e luoghi inospitali.  
L'insediamento residenziale di edilizia sovvenzionata (avviato dall'IACP) più datato si trova in condizioni di degrado e di cattiva manutenzione e necessità di un significativo intervento di manutenzione straordinaria per il rustico esistente e per il completamento delle opere mai realizzate.
- aree di Edilizia Residenziale Pubblica non completate nelle urbanizzazioni primarie e secondarie e con assenza di servizi;  
gli insediamenti residenziali presenti, sono in parte di edilizia pubblica convenzionata e in parte sovvenzionata, realizzati da più cooperative o da IACP e suddivisi in più insediamenti inseriti in un contesto che vede un profondo degrado con riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie.
- aree destinate ad edilizia residenziale che potrebbero essere oggetto di specifiche iniziative da parte di privati mai espropriati e di fatto vantanti diritti correlati alla decadenza dei vincoli.
- **aree di proprietà comunale oggetto dell'intervento di cui al presente progetto.**  
Le principali aree di proprietà comunale sono distribuite nella zona di intervento e derivano da cessioni di aree a servizi effettuate dai privati in sede di convenzionamento, ovvero espropriate. Queste aree sono ora servite dalle urbanizzazioni realizzate con il PIRP infrastrutture.
- aree a standard ed attrezzature collettive non utilizzate che necessitano di fondi per la loro realizzazione.

**Oggi, con il presente progetto, si pone al centro la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata: una scommessa nel cantiere del futuro.**

## **2. Considerazioni urbanistiche e stato dei luoghi.**

Sotto il profilo urbanistico, il PRG vigente approvato nel 2005 dopo un lungo iter procedurale, ripropone per tale zona, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) approvato a sua volta dalla Regione nel 1974. Avendo il PIRP riscontrato nello strumento

urbanistico vigente, decisamente obsoleto, una serie di aspetti non più attuabili, sebbene abbia conservato i caratteri generali del PEEP, per alcune aree ha proposto delle soluzioni progettuali in variante allo strumento urbanistico stesso. Nello specifico, alla luce di una serie di studi e analisi, il PIRP ha confermato la presenza di una viabilità perimetrale a servizio del quartiere ma non ripropone unità residenziali nella porzione centrale, bensì individua un'area a servizi, ovvero un parco attrezzato (vedi Tavole di progetto).

Catastalmente l'area di intervento del progetto infrastrutture ha interessato le seguenti particelle: Fg. 30 p.lla 235 (già di proprietà comunale) e p.lla 788 (che, come comunicato dal Comune, fa parte delle aree che sono state oggetto di accordo bonario tra Amministrazione e gli eredi Personè); Fg. 29 p.lle 791, 792, 1705, 1708, 1303, 1504, 1507, 1706, 1705, 1506 (già di proprietà comunale) e p.lle 2024, 2027, 2028, 2029, 2021, 2022, 2023 (che, come comunicato dal Comune, fa parte delle aree che sono state oggetto di accordo bonario tra Amministrazione e i privati della Società PEZZO DELLA CASA S.S.); Fg. 28 p.lle 166, 144, X151 (di proprietà comunale). Tutte queste particelle sono quindi state considerate, come posto in risalto dallo stesso Comune, a disposizione dell'amministrazione Comunale. Le particelle prima richiamate sono state recentemente oggetto di accordi con i privati, che hanno sottoscritto atti di impegno finalizzati all'attuazione delle previsioni del PIRP. Si è trattato di un'ottima integrazione tra le strategie pubbliche di valorizzazione del territorio e quelle private.(cfr. atti comunali).

L'area, prima "desertica ed abbandonata", ha visto un radicale sconvolgimento con gli interventi realizzati con il PIRP Infrastrutture. Si sono create le reti su cui può ora, con il presente progetto, innestarsi il tessuto costruito.

Per poter concretamente attuare gli accordi di programma stipulati tra la Regione e il Comune di Leverano, volti alla realizzazione del programma integrativo di riqualificazione delle periferie PIRP, si è deciso nel passato (2011) di intervenire con una prima fase che vede la progettazione e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fogna nera, pubblica illuminazione) e secondaria (area a verde di quartiere), site nella porzione occidentale dell'area perimetrata dal PIRP stesso. Tale scelta è stata dettata dalla consapevolezza che questa tipologia di interventi potrà certamente favorire la nascita di ulteriori iniziative, siano esse di natura pubblica o privata, tra cui quelli riguardanti la realizzazione di edilizia residenziale, ricadenti naturalmente nella perimetrazione scelta dal PIRP.

Entrando nel merito di ciascun progetto già attuato, di seguito verranno delineati gli aspetti più salienti della proposta complessiva realizzata e che oggi si rivela nello stato dei luoghi per come visibile.

È stato realizzato un parco attrezzato, che sorge nella porzione nord-occidentale dell'area PIRP, su di un'area che si presentava agricola, incolta ed abbandonata, delimitata a nord da via L. Einaudi e ad ovest da una strada extraurbana a lento scorrimento il cui manto superficiale è realizzato in pietrisco.

Questa area a verde è stata pensata con lo scopo di creare uno spazio ricreativo all'aperto, che favorisca principalmente la socializzazione, messo a servizio degli abitanti del quartiere ma anche dell'intera città.

Quanto realizzato definisce dunque un'area a parco attrezzato che si sviluppa su di una superficie di circa 1600 mq, con una geometria pseudo-triangolare, circondata su due lati da una viabilità carrabile, sebbene a scala locale, e sul terzo da una viabilità ciclo-pedonale. Dei quattro accessi al parco, due sono posizionati sul lato adiacente alla viabilità ciclo-pedonale, mentre gli altri due consentono ciascuno l'accesso dalle altre due viabilità carrabili che circondano l'area a verde.

All'interno del parco si snodano percorsi pedonali pavimentati con masselli in cls autobloccanti delimitata da cordoli. Lungo tali percorsi si individuano degli spazi più ampi (slarghi), di forma circolare e differente estensione, ospitanti elementi di arredo quali panchine, cestini portarifiuti e porta biciclette, configurandosi come punti di sosta e di relazione; tali "slarghi" verranno pavimentati con lo stesso materiale utilizzato per i percorsi, ovvero masselli in cls autobloccanti, ma con una colorazione differente e orditura della pavimentazione. Lungo i percorsi e all'interno di queste aree di sosta è stato realizzato un opportuno sistema di illuminazione al fine di evitare spazi scarsamente illuminati.

Volontariamente si è deciso di non recintare il parco al fine di ottenere un'area a verde passante e allo stesso tempo fulcro accentrante di una porzione di città periferica che si intende riqualificare; in questa maniera, la gente verrà invogliata ad attraversare uno spazio gradevole e piacevole e magari a sostarvi per qualche minuto, prima di attraversare un pezzo di città che attualmente offre ben poco ai proprio abitanti.

All'interno delle aiuole del parco sono stati ripiantumati alberi di ulivo, di recente impianto, espianati da zone attigue interne sempre all'area oggetto di intervento, in virtù proprio dei lavori da eseguirsi per l'apertura di nuova viabilità in luogo di terreni agricoli.

Per quanto concerne il *progetto delle strade e parcheggi*, per avere maggiore contezza di quanto realizzato si rimanda alle tavole in cui è riportato lo stato dei luoghi e che ben riassume a vista d'occhio quanto realizzato.

Nello specifico la sede stradale del tratto A misura 9,00 m e si compone di due marciapiedi laterali di differente larghezza e carreggiata a due corsie; il marciapiede occidentale

è ampio 1,00 m mentre quello che costeggia il parco è ampio 1,50 m. Questo tratto di strada è interessato da due attraversamenti pedonali, in corrispondenza dei quali i marciapiedi sono dotati di rampe per il superamento del dislivello dato appunto dal salto di quota tra sede stradale e marciapiede stesso.

La sede stradale del tratto B si arricchisce della presenza di una pista ciclabile, larga 2 m per consentire il doppio senso di manovra e separata dalla carreggiata mediante isole larghezza pari ad 1 m e lunghezza variabile, ospitanti arbusti bassi. Il tronco B è composto da un primo tratto, con sezione stradale larga 12,00 m, e da un tratto finale con sezione stradale larga 17,00 m; quest'ultimo tratto, infatti, sul lato occidentale ospita 28 posti auto (tre dei quali per disabili) disposti perpendicolarmente al verso di manovra. I posti per disabili sorgono in prossimità di due attraversamenti pedonali presenti lungo questo tratto; anche in questo caso in prossimità degli attraversamenti i marciapiedi sono dotati di rampe per il superamento delle barriere architettoniche.

Il tratto C conserva nella parte iniziale, gli stessi caratteri dimensionali e tipologici del tratto B appena descritto (ovvero la presenza di parcheggi e pista ciclabile ai lati della carreggiata), infatti anche in questo caso la sezione stradale misura 17,00 m, ad eccezione della differente inclinazione dei posti auto (60° anziché 90° rispetto alla corsia di manovra). Nel tratto terminale del tratto C, la sede stradale si riduce a 12,00 m, sia perché in questo caso i posti auto sono disposti parallelamente al senso di marcia sia perché termina la pista ciclabile. Per tutta la lunghezza del tronco C, su entrambi i lati il marciapiede ha larghezza pari a 1,50 m, ad eccezione dei punti in corrispondenza dei due attraversamenti pedonali ove il marciapiede aumenta in larghezza. Lungo il tratto C sono stati individuati 29 posti auto.

Il tratto D ha una sezione stradale che misura 14,00 m e si mantiene costante per tutta la sua lunghezza. Al di là della carreggiata, che conserva la larghezza di 6,50 m, questo tronco ha un marciapiede ampio 1,00 m e parcheggi (34 posti auto) disposti perpendicolarmente alla carreggiata sul lato occidentale e un marciapiede ampio circa 1,50 m sul lato orientale. Due attraversamenti pedonali, opportunamente disposti, consentono una fruizione sicura della strada da parte di pedoni e disabili anche perché i marciapiedi, anche in questo caso sono corredati di rampe per il superamento delle barriere architettoniche.

Il tronco E presenta una sezione stradale pari a 14,50 m, per la presenza di due marciapiedi da 1,50 m e da parcheggi a pettine (perpendicolari alla carreggiata) per 41 posti auto. Lungo questo tronco vi sono due attraversamenti pedonali che consentono l'accesso all'area a verde del Parco attrezzato su descritto.

La sede stradale del tratto F, come il tratto B, presenta una pista ciclabile, larga 2 m per

consentire il doppio senso di manovra e separata dalla carreggiata mediante isole larghezza pari ad 1 m e lunghezza variabile, ospitanti arbusti bassi. Sul lato opposto alla pista vi sono 33 posti auto (sei dei quali per disabili) disposti perpendicolarmente al verso di manovra. I posti per disabili sorgono in prossimità di due attraversamenti pedonali presenti lungo questo tratto; anche in questo caso in prossimità degli attraversamenti i marciapiedi sono dotati di rampe per il superamento delle barriere architettoniche.

Il tracciato viario ha previsto anche la realizzazione di un tratto ciclopedonale, adiacente al lato sud del parco attrezzato. In questo tratto la sezione stradale misura 5,00 m ed è costituita da una carreggiata di 2 m, per il doppio senso di marcia delle bici, e da due marciapiedi da 1,50 m. L'unico attraversamento pedonale esistente su questo tratto, è posto in corrispondenza dell'ingresso principale al parco.

Naturalmente prima di procedere con la realizzazione della sede stradale per l'intero tracciato sono state predisposte *le reti e i sottoservizi* per la fogna nera, rete idrica e pubblica illuminazione.

La rete per la pubblica illuminazione è stata predisposta per l'intera lunghezza del tracciato viario di progetto, attraverso la realizzazione di una condotta interrata, la predisposizione di pozzetti di raccordo prefabbricati, con annessi chiusini, e la posa in opera di corpi illuminati opportunamente scelti posti a distanza di circa 25 m tra loro. I corpi illuminati si sono distinti essenzialmente in due tipologie a seconda della loro installazione nel parco o nella sede stradale.

In sede di offerta migliorativa la ditta vincitrice ha proposto e realizzato un ulteriore tratto stradale attrezzato con servizi a rete, lungo il quale, con le previsioni del presente progetto, insiste il tratto su cui si innestano gli alloggi duplex (tipologia E) che vengono ora proposti.

Gli altri interventi edilizi si concentrano nella porzione ad ovest, e sono individuati come interventi della tipologia edilizia C, alloggi al piano rialzato e al piano primo.

### **3. Il Progetto edilizio 2015**

Come detto si interviene con due interventi distinti e che prevedono:

- la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, su suolo comunale e della tipologia "C", cioè alloggi su un solo livello ma localizzati al piano rialzato e al primo piano di tre blocchi edilizi individuati con tale tipologia e dislocati nella porzione ovest del PIRP, come visibile nella planimetria generale alla quale si rimanda;

- la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, su suolo comunale e della tipologia "E", cioè alloggi su due livelli e localizzati al piano terra e primo di quattro blocchi edilizi individuati con tale tipologia e dislocati nella porzione sud del PIRP, come visibile nella planimetria generale alla quale si rimanda.

Tutte e due le tipologie, sotto il profilo strutturale, e come meglio sarà desumibile dalle tavole grafiche e dagli allegati strutturali, saranno realizzate con fondazioni in c.a. con travi rovesce nelle due direzioni, su cui si impostano i pilastri della struttura intelaiata. Gli impalcati sono quindi organizzati anch'essi con travi nelle due direzioni principali, in modo da garantire adeguata rigidità e sicurezza sismica della struttura. I solai contribuiscono quindi a rendere infinitamente rigido l'impalcato stesso. Il vano scale è l'unica struttura che prosegue in copertura per la tipologia "E", come anche prosegue nel piano seminterrato. La tipologia duplex, individuata come tipologia "E", non ha seminterrato o interrato e non consente la fruizione del terrazzo.

### **3.1 Realizzazione dei nuovi alloggi della tipologia "C".**

Si tratta di un primo complesso di edifici in linea costituito da tre blocchi adiacenti ognuno su tre livelli disposti in direzione nord-sud. Il blocco più a nord costituisce l'elemento di testata a cui seguono i successivi due blocchi. I tre livelli citati sono costituiti da un piano seminterrato che si sviluppa su tutta la superficie dei tre blocchi, da un piano rialzato che ospita un appartamento per ogni blocco e da un primo piano, anch'esso con un appartamento per ogni blocco, per un totale di sei appartamenti.

Il piano seminterrato ospiterà invece un locale tecnico per ogni blocco, ubicato in corrispondenza dei rispettivi vani scala e un numero di posti auto pari al numero di appartamenti previsti. L'autorimessa è organizzata per ospitare un numero di autovetture pari a 6 e non è quindi assoggettata alle specifiche norme dei Vigili del Fuoco, sebbene rispecchi i fondamentali criteri di sicurezza. Presenta inoltre delle aperture sui muri longitudinali (due per ciascuno) che consentono l'accesso per le ispezioni nelle intercapedini.

Ulteriore capacità di parcheggio si ottiene all'esterno dell'edificio (vedi planimetrie di progetto), intervenendo parzialmente, quindi, sulle opere di urbanizzazione.

I sei appartamenti, tre al piano rialzato e tre al piano primo, hanno ciascuno una superficie lorda pari a circa 104,85 mq e una superficie netta pari a circa 95,00 mq; ogni appartamento è dotato di un soggiorno-pranzo (19,90 mq ca), una cucina abitabile (12,64 mq), un ripostiglio

lavanderia (5,05 mq), due bagni (8,20 mq e 3,76 mq) e due camere da letto (16,00 mq e 19,38 mq). Una camera matrimoniale ed una doppia, unitamente a due bagni, uno con doccia ed uno con vasca da bagno, il ripostiglio/lavanderia e gli ampi spazi esterni (balconi e spazi attrezzabili) rendono questi appartamenti completi e perfettamente idonei alla tipologia di fruitori per i quali sono stati previsti.

Da ogni vano scala si accede, oltre che all'appartamento al piano primo, anche al piano copertura; per ogni blocco tale livello sarà ripartito in due aree di superficie differente, ognuna con accesso diretto dal vano scala, a servizio dei due appartamenti sottostanti. Il blocco a nord ha un'area esterna di superficie pari a circa 21,68 mq destinata all'appartamento al piano rialzato, mentre la seconda ha superficie pari a circa 105,96 mq ed è a servizio dell'appartamento al piano primo. Tale scelta scaturisce dalla maggiore disponibilità di spazio esterno che hanno gli appartamenti al piano rialzato e viene quindi compensata con una maggiore disponibilità al piano coperture. Proseguendo, il blocco centrale e quello a sud hanno, ciascuno, un'area esterna di superficie pari a circa 14,40 mq destinata all'appartamento al piano rialzato, mentre la seconda ha superficie pari a circa 106,97 (blocco centrale) e 109,56 mq (blocco a sud) e sono a servizio dei rispettivi appartamenti al piano primo.

In realtà queste superfici esterne costituiscono completamento delle opere di urbanizzazione come verde attrezzato e si prevede che siano pubbliche, sebbene problemi gestionali (per garantire un elevato livello qualitativo e manutentivo), ne suggeriscano una gestione privata affidata alle famiglie che occuperanno gli alloggi.

Tutti i balconi e logge, sia al piano rialzato che al primo piano hanno larghezza pari a 2,00 m e lunghezza variabile, garantendo comodi spazi esterni oltre che una buona protezione degli spazi aperti sottostanti. In particolare lungo il prospetto est, con la chiusura laterale di detti balconi si viene a creare in facciata una soluzione più propriamente definita "a loggia", mentre resta una semplice copertura quella prevista per i balconi sul prospetto ovest. Alcune delle aperture perimetrali previste sia al piano rialzato che al piano primo, in corrispondenza del prospetto ovest, sono caratterizzate da affacci senza balcone sporgente, quindi a filo di parete perimetrale; per questi viene garantita la protezione superiore, dagli agenti atmosferici oltre che dall'irraggiamento solare, attraverso la realizzazione di pensiline del tipo brise-soleil. Migliorerà in tal modo il comportamento energetico degli alloggi (come desumibile dalle relazioni specialistiche).

Particolare attenzione va dedicata alla descrizione degli spazi esterni che si caratterizzano per essere differenti gli uni dagli altri. I sei appartamenti hanno tutti accessi autonomi

caratterizzati da aree pavimentate pedonali e/o carrabili con annesse superfici a verde e/o strette fasce di verde. L'accesso carrabile al piano interrato è previsto dalla viabilità ad ovest del lotto, è dotato di un cancello in ferro a quota stradale su area di sosta in piano e da una rampa di pendenza di circa il 16%. A quota interrato, è prevista anche la realizzazione di una serranda avvolgibile di protezione.

Tornando alla descrizione delle aree esterne pubbliche, ovvero di accesso agli appartamenti, il primo a piano rialzato, in corrispondenza del blocco a nord, è dotato di un cancello pedonale e di uno carrabile, adiacenti, situati lungo la viabilità ad ovest del lotto; l'area di pertinenza pavimentata alla quota stradale sul fronte ovest è pari a circa 51,00 mq oltre ad un ampio balcone di 6,90x2,00 m. L'area a verde di pertinenza di questo appartamento, sempre sul fronte ovest, ha una superficie di circa 98,00 mq. Ma tale appartamento è dotato anche di area esterna in corrispondenza del prospetto est, con affaccio su altra viabilità: qui si accede dalle camere da letto dell'appartamento che si affacciano su un'ampia loggia (19,00 mq ca) e, attraverso una scaletta in muratura, si giunge ad un'area esterna a quota stradale pavimentata di circa 72,00 mq con due strette fasce di verde perimetrale.

Tutti i piani rialzati sono posti a 1,10 m dalla quota esterna e tale dislivello viene colmato dalla realizzazione di una scaletta esterna per ogni appartamento.

L'appartamento al primo piano, sempre del blocco nord, è dotato anch'esso di un cancello pedonale e di uno carrabile, adiacenti, previsti lungo la viabilità ad ovest del lotto; l'area di pertinenza pavimentata alla quota stradale è pari a circa 73,00 mq e consente l'accesso al vano scala, mentre le aree a verde di pertinenza di questo appartamento hanno una superficie complessiva di circa 217,00 mq.

I due appartamenti del blocco centrale, come anche quelli del terzo blocco, accedono dalla viabilità ad est; in particolare, i due al piano rialzato sono dotati di cancello pedonale a cui segue un'area pavimentata (22,45 mq per l'appartamento del blocco centrale e 28,10 mq per l'appartamento del blocco sud) con stretta fascia di verde laterale. La scaletta in muratura consente quindi l'accesso alla loggia alla quota rialzata e, di qui, agli appartamenti. I due appartamenti sono dotati anche di rispettive aree esterne sul retro; anche in questo caso vi si accede dalla camera dell'appartamento che si affaccia su balconi e, attraverso la scaletta in muratura, si giunge all'area esterna pavimentata, di circa 35,18 mq per l'appartamento del blocco centrale e 78,90 mq per l'appartamento del terzo blocco. Vi sono, anche in questo caso, delle strette fasce di verde perimetrale. Gli accessi da strada ai due appartamenti al piano primo, infine, sono adiacenti a quelli al piano terra e conducono ai due vani scala.

In merito alle finiture previste per i prospetti, essi sono prevalentemente intonacati e tinteggiati con un basamento di circa 70 cm rivestito in pietra locale. Tale materiale di rivestimento si estende anche intorno agli infissi del vano scala costituiti dal portoncino di ingresso e da finestre superiori, sia sul prospetto est che sul prospetto ovest. Balconi e logge sono protetti da parapetti in vetro con struttura in acciaio; gli infissi perimetrali, porte e finestre, sono in PVC con specchiature in vetro camera e sono caratterizzate dalla presenza di persiane in PVC con sistema di chiusura scorrevole. In corrispondenza del piano interrato è prevista la realizzazione di finestre a nastro in PVC e vetro di varia lunghezza, lungo i prospetti est ed ovest.

Le recinzioni perimetrali sono infine costituite da muretti in c.a. rivestiti in pietra locale e, in alcuni tratti, con soprastante parete vetrata con struttura in acciaio.

### **3.2 Realizzazione dei nuovi alloggi della tipologia "E", duplex.**

Si tratta di edifici del tipo duplex costituiti da quattro unità su due livelli, disposti in direzione nord-sud; si tratta quindi di appartamenti suddivisi tra piano terra e primo piano. Le unità abitative hanno un doppio accesso: il primo, sia pedonale che carrabile, è posto sul prospetto est; il secondo, pedonale, si trova sul retro dell'abitazione, ovvero sul prospetto ovest.

Ogni singolo appartamento ha una superficie lorda di piano terra pari a circa 78,95 mq (la superficie al piano primo è più ridotta per la presenza di un terrazzo) e una superficie netta complessiva ai due piani di circa 95 mq, atteso la presenza di notevoli superfici esterne.

L'area esterna anteriore (prospetto est) è costituita da una superficie pavimentata che ospita anche lo stallo di un'auto, di circa 35,00 mq a cui segue una loggia sopraelevata di soli 15 cm, protetta da un parapetto in vetro con struttura in acciaio. L'accesso all'appartamento si affaccia su un'area living-pranzo di circa 30,15 mq. Un piccolo disimpegno consente quindi l'accesso alla cucina (13,90 mq ca), al bagno (4,65 mq) e adiacente lavanderia (2,44 mq), nonché al vano scala che conduce al piano superiore dove sono ubicate due camere da letto (una matrimoniale di 15,70 mq ed una doppia di 13,95 mq), un bagno di circa 5,73 mq ed un'area office di circa 8,00 mq. Le due camere da letto sono ubicate ad est e si affacciano su una loggia mentre lo spazio office di affaccia ad ovest su una loggia di circa 8,40 mq con copertura superiore del tipo brise-soleil in legno. La cucina e il bagno al piano terra si affacciano sul prospetto interno, ovest; tale area è caratterizzata da un balcone sopraelevato di soli 15 cm a cui è annesso un piccolo vano tecnico e da un'area in parte pavimentata e in parte a verde, alla quota stradale.

Anche in questo caso, come per gli appartamenti della tipologia C, la doppia camera da letto, i due bagni distribuiti sui due livelli, la lavanderia e gli spazi esterni anche attrezzabili,

rendono questi appartamenti completi e perfettamente idonei alla tipologia di fruitori per i quali sono stati previsti.

Tutte le aperture perimetrali sia al piano terra che al primo sono protette dagli agenti atmosferici oltre che dall'irraggiamento solare. In particolare, le aperture al piano terra sul fronte posteriore sono protette superiormente da una pensilina in acciaio e vetro che si sviluppa sul tutta la lunghezza del prospetto.

In merito alle finiture previste per i prospetti est ed ovest, essi sono parzialmente intonacati e tinteggiati e parzialmente rivestiti in pietra locale. Nello specifico, il rivestimento è previsto in corrispondenza del basamento per un'altezza di circa 60 cm oltre che sul coronamento superiore per un'altezza di circa 80 cm e sui setti verticali. Balconi e logge sono protetti da parapetti in vetro con struttura in acciaio; gli infissi perimetrali, porte e finestre, sono in PVC con specchiature in vetro camera e sono caratterizzate dalla presenza di persiane in PVC con sistema di chiusura scorrevole.

Le recinzioni perimetrali, inizialmente previste di altezza pari a circa 2,30 m, sono state ridotte in altezza per contenerne i costi e nella previsione finale di progetto sono costituite da muri di altezza pari a circa 1,00 m, rivestiti in pietra locale e, in alcuni tratti, con soprastante parete vetrata con struttura in acciaio. Tutti i cancelli, pedonali e carrabili, sono previsti in ferro e vetro e sono protetti superiormente da una pensilina anch'essa metallica.

### **3.3 Considerazioni finali comuni ai due alloggi.**

La copertura è praticabile ed accessibile per la tipologia "C" attraverso il prolungamento del vano scala ed è organizzata come un ampio spazio condominiale, eventualmente gestibile dai titolari dei diritti sugli appartamenti del piano primo, secondo future strategie dell'Amministrazione; in ogni caso dovrà assicurarsi una porzione comune.

Per la tipologia "E" si è scelto una copertura non praticabile.

Il pacchetto di copertura garantisce un ottimo isolamento termico ed acustico ed è studiato per soddisfare i fondamentali requisiti energetici, garantendo elevate prestazioni energetico, per i cui dettagli si rimanda all'elaborato specifico sul contenimento del consumo energetico.

Ogni alloggio sarà funzionalmente autonomo, dotato di un contatore ENEL, impianto di gas metano per l'alimentazione della cucina e della caldaia per l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. Ogni alloggio al piano rialzato avrà come pertinenze un piccolo spazio esterno di pertinenza, con una zona destinata a orticello privato. La tompagnatura sarà a doppia fodera, con intercapedine di isolamento, muratura esterna da 12 cm, rivestita con intonaco e con la finitura

prevista. La soluzione individuata, come riportato nelle relazioni specialistiche, consentirà di evitare fenomeni di dispersione energetica superiore a quella consentita per legge.

La pavimentazione esterna dei percorsi sarà realizzata con materiale ecologico e drenante; la copertura piana, sia praticabile che non, sarà opportunamente impermeabilizzata e sarà finita con chianche di Cursi.

Ogni alloggio sarà predisposto per essere arredato in maniera confortevole e come riportato nella planimetria arredata di progetto.

Gli impianti elettrico, idrico-fognante e termico, descritti nelle relazioni specialistiche alle quali si rimanda, renderanno particolarmente confortevoli gli alloggi.

I lavori relativi ai nuovi alloggi per categorie deboli comprendono in definitiva, principalmente, le seguenti opere:

- Demolizioni, smontaggi e rimozioni;
- Scavi e rinterri;
- Trasporti a rifiuto;
- Realizzazione di opere in calcestruzzo armato;
- Realizzazione di solai, solette, vespai e massetti;
- Realizzazione di isolamenti ed impermeabilizzazioni;
- Realizzazione di murature e tramezzature;
- Realizzazione di intonaci e tinteggiature;
- Realizzazione e posa in opera di infissi interni ed esterni;
- Posa in opera di pavimentazioni e rivestimenti;
- Realizzazione di impianti elettrici;
- Realizzazione di impianti meccanici;
- Realizzazione e posa in opera di manufatti in ferro e legno;
- Interventi per la realizzazione di impianti fotovoltaici con scambio sul posto e connessione alla rete elettrica pubblica;
- Interventi per la dotazione degli alloggi di impianti di solare-termico per l'acqua calda sanitaria.

È importante osservare in questa sede che, stante accordi con il Comune, gli alberi di ulivo che dovranno essere espianati, lo saranno con intervento diretto del comune e saranno donati e/o reimpiantati in suoli limitrofi.

Per quanto possibile, le alberature che non recano pregiudizio alle costruzioni saranno mantenute in loco.

#### **4. Disponibilità delle aree.**

Le aree necessarie per l'attuazione delle previsioni progettuali dei nuovi alloggi, risultano di proprietà comunale.

#### **5. Cronoprogramma delle fasi attuative.**

Il cronoprogramma delle attività è stato riportato in altro allegato (al quale si rimanda) e definisce i tempi per l'organizzazione del cantiere, l'esecuzione delle varie lavorazioni previste in progetto e quant'altro occorra per realizzare in maniera compiuta l'intervento. Allo stesso si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

#### **4. Quadro economico.**

I prezzi unitari considerati nell'allegato elenco prezzi e tenuti a base del computo metrico estimativo allegato sono stati ricavati dall'esame articolato dei listini esistenti, tra cui prevalentemente il *Listino Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia* e il *Listino dell'ARIAP* (Ass. Reg. Ing. e Arch. di Puglia), nonché sulla scorta di apposite indagini di mercato. Si rimanda al quadro economico di cui al relativo allegato, evidenziando che la carenza di risorse economiche ha portato ad un'approfondita indagine di mercato, accompagnata da un'analisi dei ribassi in genere offerti dalle ditte in fase di gara. Le risorse infatti sono ridotte e la capacità di spesa è limitata dalla normativa regionale, che impone specifici limiti per la costruzione o il recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata. Si è quindi in presenza di una situazione per la quale l'utilizzo del prezzario regionale (rispetto ai cui prezzi si assiste a ribassi d'asta in genere oscillanti su valori del 30%, sia con riferimento a gara al massimo ribasso che con offerta economicamente più vantaggiosa ed in cui si sommano ribasso economico e migliorie) limita molto la realizzazione degli interventi.

L'indagine eseguita ha quindi condotto ad un ribasso unitario su tutti i prezzi, come risulta dall'allegato specifico.

Per quanto espressamente non riportato nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafico e scritto-grafici allegati, nonché alle relazioni e considerazioni relative agli impianti.

Leverano, marzo 2015

Il Progettista incaricato

(dott. ing. Tommaso Farenga)