



CITTA' DI MELENDUGNO
(PROVINCIA DI LECCE)

**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE NATURALISTICA
DI ALCUNE AREE DEL
BORGO DI TORRE SANT'ANDREA**

PROGETTO DEFINITIVO
ADEGUAMENTO PARERE SOPRINTENDENZA LECCE
DEL 26/11/2018, PROT. 00225306
(ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. - D.M. 01/12/1970)

ELABORATO

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA GENERALE E
QUADRO ECONOMICO

Tav. n°:

01-rev

Data:

febbraio 2019

PROGETTISTI

U.T.C. di Melendugno

Arch. Salvatore PETRACHI

I Tecnici:

Arch. RUSSO Tommaso

Geom. MASTROGIOVANNI Giovanni

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Melendugno intende procedere alla riqualificazione dell'area del porticciolo in Torre Sant'Andrea di Melendugno (Le), l'intervento rientra nelle programmatiche di bilancio dell'Amministrazione approvate con D.C.C. 30/2017 per la valorizzazione dei paesaggi costieri.

- con Determina dell'Ufficio Tecnico n. 123 del 13.03.2018 si è affidato l'incarico, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.Lgs. 50/2016, ai sottoscritti tecnici, Arch. Russo Tommaso e Geom. Mastrogiovanni Giovanni costituiti in raggruppamento temporaneo;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 52 del 19.03.2018 è stato approvato lo studio di fattibilità inerente il progetto di riqualificazione naturalistica di alcune aree del borgo di Torre Sant'Andrea;
- successivamente si è ritenuto opportuno intervenire sulle aree adiacenti il porticciolo e stralciare la parte riguardante i percorsi posti ad ovest dell'intervento per un importo complessivo di progetto pari ad € 152.000/00 (euro Centocinquantaduemila/00);
- che per il "Progetto di riqualificazione naturalistica di alcune aree del Borgo di Torre Sant'Andrea", sussistono le condizioni di esclusione dalle procedure di VAS, di cui alla Legge Regionale n. 44/2012, ai sensi dell'art. 7, comma 7.2, lettera a) del regolamento Regionale 18/2013, giusta relazione del 26.09.2018;
- che in data 31/10/2018 la Commissione Locale per il Paesaggio dell'Unione dei Comuni Terre di Acaya e di Roca ha espresso parere favorevole per il suddetto progetto;
- che in data 16/11/2018 con prot. n. 21807 la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Lecce ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. - D.M. 01/12/1970.

2. STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto d'intervento è tipizzata dal P.R.G. vigente zona E3 "agricola con edilizia impropria"; le aree in questione mantengono prevalentemente il carattere agricolo originario, alterato dall'inserimento di materiali impropri sia nelle recinzioni che nei fabbricati.

Il parco ricade in un'area abbandonata caratterizzata da vegetazione spontanea e alberature in totale stato di degrado, prospiciente ad est con la piazzetta esistente, a nord con un gruppo di grotte rupestri, a sud con il percorso esistente ed a ovest con proprietà private delimitate da recinzioni in parte in muratura e in parte in rete metallica.

I viali ricadono in percorsi già definiti privatamente, con larghezza media che varia dai 3,00 ai 4,00 m; trattasi di percorsi prevalentemente sterrati, solo in alcuni tratti sono pavimentati con massetti in conglomerato cementizio eseguiti dagli stessi proprietari e delimitati da recinzioni in muratura di diversa tipologia.

3. ESPROPRI

La realizzazione dell'opera comporta l'espropriazione di circa **mq 1.603,00** di suolo. Nel determinare l'indennità provvisoria si è tenuto conto di indagini esperite, di analisi, considerazioni e dei valori differenti in relazione alla destinazione riportata nel P.R.G., pertanto, si ritiene di stabilire alle superfici ricadenti in **Zona E3 – Agricola con edilizia impropria un valore pari ad €/mq. 30,00;**

Sulla base di tali valutazioni è possibile calcolare le indennità provvisorie di esproprio come segue:

Foglio	Particella	Ditta proprietaria	Destinazione Urbanistica PRG	Superficie da Indennizzare mq.	Valore unitario €/mq	Indennità €
65	138	Macchia Francesco	Zona E3	347,00	30,00	10.410,00
65	127	Guidato Giovanni (1/4) Guidato Lucio (2/4) Guidato Luigi (1/4)	Zona E3	448,00	30,00	13.440,00
65	145	Marsella Donato Marsella Pasquale	Zona E3	291,00	30,00	8.730,00
65	146	Conoci Maria Antonia	Zona E3	332,00	30,00	9.960,00
65	139	Cuna Omar	Zona E3	76,00	30,00	2.280,00
65	126	Rizzo Francesco Leonardo	Zona E3	109,00	30,00	3.270,00

Dal calcolo sopra riportato per la realizzazione dell'intervento si evince che la somma complessiva per le espropriazioni in fase di redazione del progetto è pari ad **€ 48.090,00** per indennità.

4. PROGETTO

Il Comune di Melendugno ritiene di dover intervenire nelle aree adiacenti le grotte rupestri prospicienti la piazzetta di Sant'Andrea, in quanto intende sostenere ed incentivare

sulla costa interventi innovativi che abbiano la capacità di promuovere ed aumentare l'appeal turistico attraverso il miglioramento della qualità urbana e ambientale ed allo stesso tempo allungare la stagione turistica migliorando le capacità ricettive del territorio.

Muovendosi in questa direzione, il progetto si pone l'obiettivo di migliorare e sviluppare le potenzialità offerte dal territorio attraverso la riqualificazione naturalistica del "fronte mare" e dei percorsi di Sant'Andrea ed allo stesso tempo garantire servizi sia alle tante famiglie con bambini che ai giovani frequentatori dei locali commerciali adiacenti.

S'intende realizzare un'area attrezzata a parco giochi per i bambini ed una con servizi di pertinenza turistica; recuperare il primo tratto del percorso adiacente all'area d'intervento, che dal mare si dirama verso ovest, mediante pavimentazione drenante.

La proposta progettuale tiene conto delle specifiche condizioni espresse dal sopraindicato parere della Soprintendenza di Lecce di seguito riportate:

- 1) dovranno essere sottoposti autorizzazione della scrivente eventuali attrezzature impiantistiche di illuminazione pubblica o similari;*
- 2) le ringhiere metalliche siano del tipo semplificato a bacchette verticali, prive di regolazioni grafiche o simili;*
- 3) i muri di delimitazione e contenimento siano intonacati con prodotti a base di calce idraulica naturale, tinteggiati di colore chiaro tendente al bianco o al giallo e rifiniti superiormente da elementi di pietra locali;*
- 4) le previste sedute siano di pietra locale e dal disegno semplificato;*
- 5) siano salvaguardate le eventuali alberature di pregio esistenti, da conservare in sito ovvero ricollocate nell'area attrezzata;*
- 6) tutte le pavimentazioni siano della medesima tipologia autobloccante e drenante, eventualmente da differenziare per colore o pezzatura al fine di segnare le diverse aree di progetto;*
- 7) la prevista pavimentazione sia posata solo a seguito di positiva valutazione sul posto da parte della Scrivente, di idonea campionatura per una superficie congrua;*
- 8) il vialetto pedonale delimitato dalla staccionata di legno sia realizzato con curve attenuate e con raccordi alle pavimentazioni adiacenti da definire con continuità di disegno e planimetria;*
- 9) il fabbricato dell'area servizi sia realizzato di legno, preferibilmente di colore bianco e sottoposto a preventiva valutazione da parte della Scrivente.*

5. OPERE DA ESEGUIRE

Viste le esigenze, le aree di intervento, gli importi delle opere previste nel presente progetto, lo studio dell'intera area ed i suggerimenti dati dall'Amministrazione Comunale, si è proceduto all'elaborazione grafica ed alla contabilizzazione definitiva delle opere da eseguire.

LAVORAZIONI PREVISTE DA PROGETTO:

- rimozione dei muri di delimitazione delle proprietà presenti nell'area oggetto d'intervento;
- realizzazione del percorso, delle scale e della piazzetta adibita a servizi in masselli autobloccanti drenanti;
- realizzazione della muratura di contenimento;
- livellamento e modellazione del terreno adibito ad aree a verde;
- impianto d'irrigazione;
- impianto di pubblica illuminazione;
- realizzazione di seduta vista panoramica;
- integrazione con piante ornamentali di essenze mediterranee.
- rimozioni di pavimentazione esistente.

Tenuto conto del contesto antropico dell'area e della sua posizione panoramica l'intervento non altera l'ecosistema esistente, ma si propone tra gli obiettivi la tutela del paesaggio e d'integrare il progetto con il contesto e le tecniche tradizionali mediante la scelta di materiali e colori in armonia con il paesaggio circostante.

6. QUADRO ECONOMICO

Dall'analisi dettagliata dei costi di realizzazione del suddetto intervento, computati con l'utilizzo del listino prezzi per le O.O.P. per l'anno 2017 (approvato con D.G.R. n.905 del 07.06.2017), viene stabilito un importo complessivo di progetto per **€ 152.000/00 (euro Centocinquantaduemila/00)**, suddiviso secondo le voci e gli importi riportati nel presente quadro economico dell'opera.

A	LAVORI A BASE D'ASTA	€	75.000,00	
B	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€	2.000,00	
Sommano (A) + (B) =			€	77.000,00
C	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
1.	Indennità di esproprio, danni soprassuolo ed oneri afferenti	€	48.090,00	
2.	Iva 10% su A + B	€	7.750,00	
3.	Spese generali e tecniche	€	14.600,00	
	(Progettazione, direzione lavori, contabilità, sicurezza, studio di fattibilità ambientale VAS e studio archeologico)			
4.	CNPAIA e CIPAG - 4% su C.3	€	280,00	
5.	INPS 4% + 4% CNPAI spese tecniche architetto	€	560,00	480,00
5.	Iva 22% su spese tecniche archeologo	€	132,00	
6.	Somme art. 92 D. Lgs. 163/06	€	1.550,00	
7.	Imprevisti e arrotondamenti	€	2.038,00	
Sommano (C)			€	75.000,00
<u>IMPORTO TOTALE</u>			<u>€ 152.000,00</u>	

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alle tavole di progetto.

Melendugno, lì febbraio 2019.

U.T.C. di Melendugno
Arch. Petrachi Salvatore
Arch. Russo Tommaso
Geom. Mastrogiovanni Giovanni