

COMUNE DI TRICASE

P.U.E. L 39-40

RELAZIONE GENERALE

Inquadramento territoriale

Il Piano Urbanistico Esecutivo è stato redatto per un comparto di Espansione Urbana individuato, nel territorio Comunale, dal vigente Programma di Fabbricazione.

L'area, nel P.d.F., è individuata come "Zona C3 – Zona desinata a nuovi complessi insediativi" e definita dal P.P.A. come "Comparto L 39-40".

Il "Comparto L 39-40" è delimitato ad est da Via Comunale Tutino - Depressa, confina a nord con terreni agricoli, ad ovest con aree già lottizzate (comparto L 19) ed a sud con il comparto L 38 lottizzato ed in fase di approvazione.

Il Comparto sviluppa una superficie complessiva di mq 41.737.

La planimetria catastale del comparto è stata oggetto di rilievo celerimetrico per la verifica dei confini e delle superfici catastali, successivamente è stata montata sul rilievo aerofotogrammetrico per ottenere la planimetria utile al progetto di lottizzazione.

La trasposizione del perimetro del "Comparto L 39-40" sulle mappe catastali e la lettura delle diverse superfici ha determinato una superficie territoriale complessiva del Comparto di mq 41.737.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La Superficie territoriale del comparto ricade nel foglio 21 del Comune di Tricase.

I proprietari, le superfici lottizzate e le percentuali di proprietà del comparto sono le seguenti:

N°	DITTA	F.	PART.	MQ CATAST.	MQ LOTTIZ.	% di proprietà
1	Cazzato Ippazio (2/5)	21	160	10.235	4.095	9,811
2	De Giorgi Antonia (1/5)	21	160	10.235	2.047	4,905
3	De Giorgi Lucia (1/5)	21	160	10.235	2.047	4,905
4	Cortese Vincenzo (1/5)	21	160	10.235	2.047	4,905
5	Ponzetta Carmela (2/21), Cristina (2/21), Fernanda (2/21), Giuseppe (2/21), Luigi (2/21), Mario (2/21), Rita (2/21), Salvatore (7/21)	21	159	5.258	5.258	12,598
6	Ponzetta Francesco	21	22	2.747	2.400	5,750
7	Masrtia Giovanni	21	23	130	130	2,854
		21	427	1.977	1.061	
		Totali		2.107	1.191	
8	Ponzetta Lucia	21	428	2.110	171	0,625
		21	430	90	90	
		Totali		2.200	261	
9	Piccinni Maria Maddalena (1/6), Salvatore Domenico (1/6) e Piscopiello Lucia (4/6)	21	21	11.907	10.023	24,015
10	Bramato Antonio e Corvaglia Angela Bramato Antonio	21	208	1.380	1.380	6,613
		21	209	1.380	1.380	
		Totali		2.760	2.760	
11	Masrtia Maria Rosaria	21	210	1.340	1.340	3,211
12	Sticci Luigi (100%) Sticchi Antonio Rocco (100%)	21	426	669	669	3,206
		21	211	669	669	
		Totali		1.338	1.338	
13	Sticchi Maria Lucia	21	555	285	285	3,426
		21	556	285	285	
		21	557	277	277	
		21	558	289	289	
		21	559	294	294	
		Totali		1.430	1.430	
14	Attrotto Lucia	21	547	698	698	3,342
		21	548	697	697	
		Totali		1.395	1.395	
15	Nicolardi Piero	21	207	1.480	1.480	3,546
9	Orlando Iolanda (1/4), Orlando Lucia (1/4), Orlando Luigi (1/4), Esposito Antonia (1/4)	21	180	3.735	2.625	6,289
TOTALE SUPERFICIE LOTTIZZAZIONE					41.737	100,00

STRUMENTAZIONE URBANISTICA.

Il Comune di Tricase è dotato di Programma di Fabbricazione che individua l'area interessata dal Comparto L 39-40 come Zona C3 con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

1	Indice di fabbricabilità territoriale	I.f. = 1,50 mc/mq.
2	Indice di fabbricabilità fondiaria	I.f. = 2,90 mc/mq.
3	Altezza massima	H max = 15,00 mt
4	Numero dei piani	N.p. = 4
5	Dotazione minima di standard	18,00 mq x ab.
	Di cui: Aree per istruzione	4,50 mq x ab.
	Aree per attrezzature d'interesse comune	2,00 mq x ab.
	Aree per spazi pubblici attrezzati	9,00 mq x ab.
	Aree per parcheggi	2,50 mq x ab.

Ai fini del carico insediativo sono state considerate le aree libere che hanno determinato la seguente volumetria:

Superficie territoriale comparto L 39 - 40	mq 41.737
Indice di fabbricabilità territoriale	mc 1,50 x mq.
Volume realizzabile (mq 41.737 x mc 1,50)	mc 62.605,50

Per il calcolo delle aree da destinare ad urbanizzazione secondaria si è assunto, per le aree in oggetto, il rapporto tra volume ed abitante pari a 100 mc/ab. Pertanto il carico insediativo sarà pari a: $mc\ 62.605,50/100 = 626$ abitanti.

Aree destinate all'istruzione e alle attrezzature di interesse comune

Le aree SS1 e SS2, sono destinate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune ed agli spazi pubblici attrezzati. Come si può verificare nell'allegato prospetto,

esse ammontano a complessivi mq 9.711,00 quindi superiori ai 9.703 metri quadri minimi previsti dallo strumento urbanistico

Per un'ottimale utilizzazione delle aree pubbliche si è prevista la una parte di loro nella zona sud del comparto, limitrofe a quelle previste nel comparto L 38 con le quali formano un lotto regolare circondato da tre strade di lottizzazione; le altre aree sono ubicate nella parte ovest del comparto, limitrofe a quelle già cedute dal comparto L 19 e formanti un blocco con fronte da una parte sulla strada di lottizzazione L 38 ed L 39 - 40 e dall'altra sulla strada già realizzata dal comparto di lottizzazione L 19.

Viabilità, parcheggi pubblici e privati

La porzione di aree per urbanizzazione secondaria da destinare a parcheggi pubblici viene stabilita dalle N.T.A. del P.d.F.

$$\text{Zona C3 } 2,50\text{mq/ab} = 2,50\text{mq/ab} \times \text{ab.626} = \text{mq } 1.565,14$$

Le aree P (da P1 a P10) per parcheggi individuate dal P.d.L. totalizzano nell'insieme una superficie di mq 1.602,40 pari a 2,56 mq per abitante contro il minimo previsto di mq 2,50 per abitante.

Le aree di parcheggio sono state distribuite sull'intero comparto, lungo tutte le strade e con l'intento di una ripartizione omogenea a servizio dell'intero comparto.

La dotazione dei parcheggi privati è chiarita per ogni singola Unità d'Intervento a ragione dello standard di 1mq/10mc di volumetria realizzabile e sarà specificata, in dimensione ed ubicazione, all'atto delle progettazioni esecutive edilizie.

Lotti edificabili

Le aree residenziali SR1, SR2 e SR3, sono state suddivise in 36 lotti edificabili per una superficie fondiaria complessiva pari a mq 23.040.

Il dimensionamento dei lotti edificatori è stato realizzato tenendo conto delle prescrizioni di zona del vigente programma di fabbricazione.

Il lotto minimo si è assunto della superficie di 500 metri quadri; l'indice di fabbricabilità fondiario è stabilito in 2,70 mc/mq., uguale per ogni lotto; l'altezza di progetto è prevista in metri 7,75 per i lotti con due piani fuori terra, in metri 12.75 per il lotto n° 36 per il quale è prevista l'edificabilità di quattro piani fuori terra di cui il piano terra destinato ad attività commerciali e i tre superiori a residenze.

Sono comunque consentite varianti delle tipologie che prevedano l'utilizzo di lotti accorpati in maniera differente da quella prevista nel presente piano e con altezze diverse sempre da quelle stabilite nel presente piano.

Il rapporto di coperture, in conformità allo strumento urbanistico, è stabilito al massimo nel 40% della superficie edificatoria di ogni singolo lotto.

Di seguito si riporta la tabella con i parametri dei lotti edificabili e la loro assegnazione ad ogni singolo proprietario:

LOTTO N°	SUPERFICIE MQ	I.F.F. MC/MQ	VOLUME MC	H. MAX ML	SUPERF. COPERTA	N° PIANI F.T.	DITTA
1	801,00	2,70	2.162,7	7,75	279	P.T. +1	MASTRIA G e PONZETTA L
2	770,00	2,70	2.079	7,75	268	P.T. +1	ATTROTTO Maria Lucia
3	660,00	2,70	1.782	7,75	230	P.T. +1	PONZETTA FRANCESCO
4	665,00	2,70	1.796	7,75	232	P.T. +1	PONZETTA FRANCESCO
5	582,00	2,70	1.571	7,75	203	P.T. +1	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
6	582,00	2,70	1.571	7,75	203	P.T. +1	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
7	582,00	2,70	1.571	7,75	203	P.T. +1	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
8	582,00	2,70	1.571	7,75	203	P.T. +1	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
9	582,00	2,70	1.571	7,75	203	P.T. +1	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
10	739,00	2,70	1.995	7,75	257	P.T. +1	STICCHI Luigi e Antonio Rocco
11	556,00	2,70	1.501	7,75	194	P.T. +1	Mq. 440 Orlando I. mq.58 De Giorgi Lucia mq.58 De Giorgi Antonia.
12	504,00	2,70	1.361	7,75	176	2 duplex	ORLANDO IOLANDA + 3
13	505,00	2,70	1.364	7,75	176	P.T. +1	ORLANDO IOLANDA + 3
14	504,00	2,70	1.361	7,75	176	P.T. +1	BRAMATO ANTONIO
15	500,00	2,70	1.350	7,75	174	2 duplex	BRAMATO ANTONIO
16	519,00	2,70	1.401	7,75	181	P.T. +1	BRAMATO ANTONIO
17	516,00	2,70	1.393	7,75	180	P.T. +1	PONZETTA CARMELA + 7
18	516,00	2,70	1.393	7,75	180	P.T. +1	PONZETTA CARMELA + 7
19	817,00	2,70	2.206	7,75	285	P.T. +1	NICOLARDI PIERO
20	572,00	2,70	1.544	7,75	199	P.T. +1	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
21	500,00	2,70	1.350	7,75	174	P.T. +1	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
22	500,00	2,70	1.350	7,75	174	P.T. +1	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
23	500,00	2,70	1.350	7,75	174	5 duplex	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
24	551,00	2,70	1.488	7,75	192	P.T. +1	PICCINNI MARIA MADDALENA + 2
25	540,00	2,70	1.458	7,75	188	P.T. +1	DE GIORGI ANTONIA
26	532,00	2,70	1.436	7,75	185	P.T. +1	DE GIORGI ANTONIA
27	532,00	2,70	1.436	7,75	185	P.T. +1	DE GIORGI LUCIA
28	789,00	2,70	2.130	7,75	275	5 duplex	STICCHI MARIA LUCIA
29	540,00	2,70	1.458	7,75	188	P.T. +1	DE GIORGI LUCIA
30	624,00	2,70	1.685	7,75	217	P.T. +1	PONZETTA CARMELA + 7
31	623,00	2,70	1.682	7,75	217	P.T. +1	PONZETTA CARMELA + 7
32	624,00	2,70	1.685	7,75	217	P.T. +1	PONZETTA CARMELA + 7
33	740,00	2,70	1.998	7,75	258	P.T. +1	MASTRIA MARIA ROSARIA
34	565,00	2,70	1.526	7,75	197	P.T. +1	CORTESE VINCENZO
35	565,00	2,70	1.526	7,75	197	P.T. +1	CORTESE VINCENZO
36	2.261,00	2,70	6.105	12,75	479	P.T. + 3	CAZZATO IPPAZIO
TOTALI	23.040,00		62.208				

La distribuzione delle superfici, per aree pubbliche e private, è riepilogata nella tabella che segue:

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL COMPARTO		mq.	41.737
SUPERFICIE TERRITORIALE AREE COMPROMESSE		mq.	-
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL COMPARTO LOTTIZZATO		mq.	41.737
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE		mc. /mq.	1,50
CUBATURA REALIZZABILE		mc.	62.606
ABITANTI INSEDIABILI		ab.	626

	DISTRIBUZIONE DELLE AREE				
	Previsioni del P.d.F.			Progetto P.U.E. L 39-40	
	mq x ab	superficie		mq x ab	superficie
Aree per istruzione	4,50	2.817,25			
Aree per attrezzature d'interesse comune	2,00	1.252,11			
Aree per spazi pubblici attrezzati	9,00	5.634,50			
	Di progetto		SS1		1.752,00
	Di progetto		SS2		7.959,00
SOMMANO	15,50	9.703,85		15,51	9.711,00

Aree per parcheggi	2,50	1.565,14			
P1 a spina ml. 68,00 x 5,00=			P1		290,00
P2 a raso ml. 15,00 - (1 x 3,00) = 12,00 x 1,70 =			P2		20,40
P3 a raso ml. 22,00 - (1 x 3,00) = 19,00 x 1,70 =			P3		32,30
P4 a raso ml. 54,00 - (2 x 3,00) = 48,00 x 1,70 =			P4		81,60
P5 a raso ml. 262,00 - (14 x 3,00) = 220,00 x 1,70 =			P5		374,00
P6 a raso ml. 218,00 - (11 x 3,00) = 185,00 x 1,70 =			P6		314,50
P7 a raso ml. 40,00 - (2 x 3,00) = 34,00 x 1,70 =			P7		91,80
P8 a raso ml. 175,00 - (14 x 3,00) = 133,00 x 1,70 =			P8		226,10
P9 a raso ml. 85,00 - (2 x 3,00) = 79,00 x 1,70 =			P9		134,30
P10 a raso ml. 25,00 - (1 x 3,00) = 22,00 x 1,70 =			P10		37,40
SOMMANO	2,50	1.565,14		2,56	1602,40

Aree per sede viaria e marciapiede				11,79	7.383,60
------------------------------------	--	--	--	-------	----------

Totale superfici da cedere all'Amministrazione				29,86	18.697,00
---	--	--	--	--------------	------------------

Aree residenziali - lotti da 1 a 13			SR1		8.110,00
Aree residenziali - lotti da 14 a 33			SR2		11.539,00
Aree residenziali - lotti da 34 a 36			SR3		3.391,00
Totale superfici residenziali					23.040,00

Superficie complessiva del comparto					41.737,00
--	--	--	--	--	------------------

URBANIZZAZIONI

Strade e parcheggi

La struttura della viabilità sarà realizzata con ossatura in pietrame (risultanti da scampoli di cava) di qualità compatta, avente forma tronco-piramidale e con pezzatura media di 30 cm., sovrastante strato di ghiaione per uno spessore di circa 10 cm. Compreso lo spargimento e la configurazione secondo la sagoma necessaria e le relative livellette prefissate. La compattazione sarà eseguita con rullo meccanico. Lo strato di collegamento sarà realizzato con conglomerato bituminoso semichiuso (bynder) costituito da una miscela granulometrica assortita fra pietrischetti, sabbia e filier con dimensione massima di cm 2,50, impasto di bitume a caldo, in opera con vibrofinitrice. Il tappetino d'usura sarà realizzato in conglomerato bituminoso del tipo chiuso con spessore minimo di cm 2,00.

Marciapiedi

I marciapiedi saranno delimitati da cordoni retti o curvi in calcestruzzo preconfezionato classe Rck 250 Kg/cmq., portati in quota con riempimento con misto granulare stabilizzato sul quale sarà realizzata la pavimentazione con pietrini di cemento,bugnati e allettati con malta fine di cemento.

Rete fognatura nera.

Il progetto prevede la realizzazione della condotta di servizio per lo smaltimento dei liquami di tutti i lotti edificabili.

L'intera area del comparto L 39 - 40 risulta mediamente rialzata nella parte nord-ovest con un declino verso la Via Comunale Tutino Depressa. La rete di raccolta dei

liquami seguirà le due strade di lottizzazione da ovest verso est mediante tubazione in PVC del diametro di cm 200 seguendo la pendenza delle stesse strade; i collettori convoglieranno i liquami nella condotta che sarà realizzata sulla Via Vecchia Tutino, che, dopo aver servito i fabbricati con affaccio su detta strada, con un tronco della lunghezza di circa 170,00 metri, sarà collegata alla rete urbana.

La rete a servizio del comparto avrà uno sviluppo complessivo di 535,00 metri mentre, come detto, il collegamento alla fognatura cittadina avverrà mediante un tronco della lunghezza di 170,00.

Rete fognatura pluviale.

Tutto il comparto sarà servito dal sistema di raccolta delle acque piovane mediante griglie di captazione e recapito, tramite apposite tubazioni, in vasca di sedimentazione con successivo scarico in pozzo assorbente.

Rete distribuzione idrica.

La rete di distribuzione dell'acqua potabile prevede una tubazione di circa 645 metri a servizio dell'intero comparto, per il collegamento alla rete esistente saranno realizzati circa 160 metri. L'allacciamento avverrà su Via Vecchia Tutino Depressa, nei pressi dell'incrocio con Via Valsalva, dove ora termina la condotta esistente. La rete sarà realizzata mediante posa di tubazioni in ghisa del diametro di mm 80, oltre pezzi speciali e saracinesche.

Rete distribuzione gas.

La rete del gas servirà tutti i lotti edificabili del comparto con uno sviluppo di circa 575 metri lineari, sarà costituita da tubazioni in acciaio con protezione anticorrosiva o in polietilene del tipo PE80 S5 del diametro di 80 mm.

Rete di pubblica illuminazione.

La pubblica illuminazione sarà realizzata mediante la posa in opera di 28 pali saldati tronco-conici in acciaio verniciato con armatura stradale per lampade a scarica per esterni ad elevato rendimento energetico e basso inquinamento luminoso.

Rete di distribuzione elettrica.

Si prevede che il comparto sia servito da un cavidotti del diametro di 120 – 80 mm per il passaggio della linea a bassa tensione interrata, completa dei relativi pozzetti.

Rete telefonica.

Si prevede che il comparto sia servito da un cavidotti del diametro di 100 mm per la cablatura sino ai punti consegna, completa dei relativi pozzetti.

RELAZIONE FINANZIARIA

Alle tavole 8 e 9 del Piano di Lottizzazione sono individuati gli schemi delle opere di urbanizzazione primaria con l'individuazione degli apparecchi illuminanti e della viabilità.

Il costo presunto delle opere d'urbanizzazione primaria è:

Rete fognatura nera

Condotta interna ml 535.00 x € 100,00 = € 53.500,00

Condotta di collegamento esterna ml 170.00 x € 100,00 = € 17.000,00

Rete fognatura pluviale

Condotta interna ml 460.00 x € 170,00 = € 78.200,00

Sistema di smaltimento, a corpo = € 25.000,00

Rete idrica

Condotta interna ml 645.00 x € 75,00 = € 48.375,00

Condotta di collegamento esterna ml 170.00 x € 75,00 = € 12.750,00

Canalizzazione ENEL - TELECOM

Canalizzazioni ml. 645.00 x € 60.00,00 = € 38.700,00

Illuminazione pubblica

Armature previste e canalizzazioni n° 28 x € 1.200,00 = € 33.600,00

Rete distribuzione gas

Condotta interna ml 575.00 x € 120,00 = € 69.000,00

Rete stradale

Viabilità mq 4.944 x € 25,00 = € 123.600,00

marciapiedi e percorsi pedonali mq 2.230,00 x € 18.00 = € 40.140,00

cordonature ml. 1386,00 x € 15,00 = € 20.790,00

Parcheggi pubblici mq 1.602,00 x € 25,00 = € 40.050,00

Importo complessivo urbanizzazioni primarie = € 564.705,00

Importo complessivo urbanizzazioni primarie arrotondato = € 565.000,00

Come calcolato, il costo complessivo delle urbanizzazioni primarie ammonta ad € 565.000,00 che corrispondono ad una incidenza per metro quadro di superficie fondiaria pari a: € 565.000,00 : mq. 23.040 = € 24,52.

Il PIANO URBANISTICO ESECUTIVO L 39 - 40 è composto dalle seguenti tavole:

1. Relazione descrittiva e relazione finanziaria.
2. Stralcio del P.d.F. – stralcio aerofotogrammetrico – stralcio del P.P.A.
3. Planimetria catastale – tabella delle superfici lottizzate – elenco delle ditte – visure catastali delle superfici lottizzate.
4. Zonizzazione, destinazione d'uso - distribuzione delle aree. Rapp. 1:500
5. Lottizzazione con fili fissi e dimensionamento dei lotti; Rapp. 1:500
6. Lottizzazione planovolumetria, Rapp. 1:500.
7. Tipologie edilizie, Rapp. 1:200.
8. URBANIZZAZIONI: Rete stradale - sezioni, Rapp. 1:500 e 1:100.
9. URBANIZZAZIONI: Rete di distribuzione idrica, rete fognatura nera, rete fognatura bianca, rete di distribuzione elettrica della pubblica illuminazione.
10. Schema di convenzione.
11. Norme Tecniche d'Attuazione
12. Relazione paesaggistica
13. Relazione geologica

Tricase 25 marzo 2008

Il progettista

Dott. Arch. Francesco Greco