

COMUNE DI TRICASE

PROVINCIA DI LECCE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO N°5

ALLEGATO

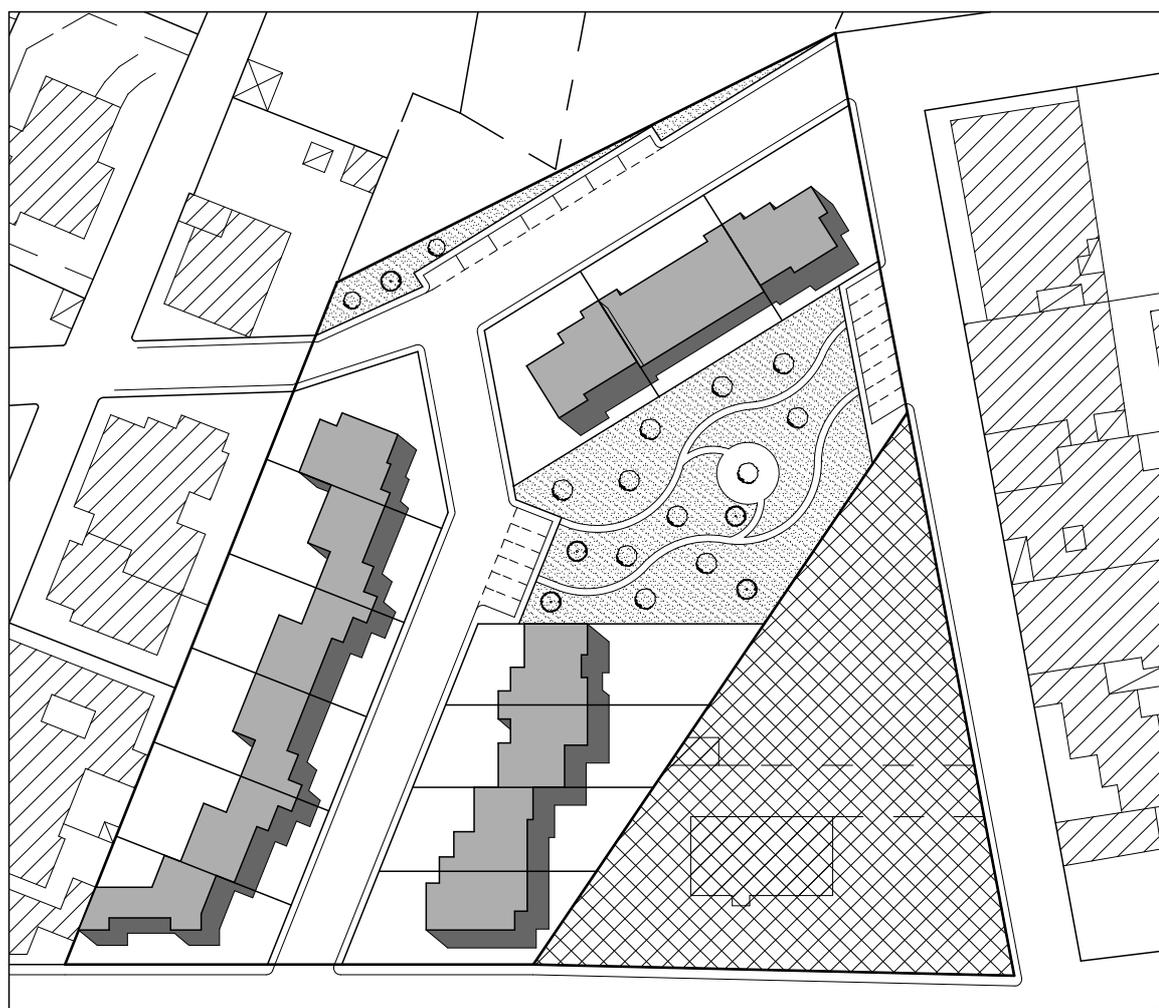
A

RELAZIONE TECNICA

I PROGETTISTI

Arch. Marina NOVEMBRE

Ing. Paolo CASCIARO



RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il P. di F. del Comune di Tricase individua, tra l'altro, le aree da destinare a zona "C" di espansione. Per tali aree l'edificazione è subordinata alla redazione ed approvazione di Piani di Lottizzazione così come definiti dalla L. R. 56/80.

La presente relazione ha lo scopo di descrivere i criteri progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per la redazione del Piano Particolareggiato del Comparto N° 5 del Comune di Tricase frazione di Depressa.

Il P.di F. con annesso Regolamento Edilizio del Comune di Tricase, sono stati approvati dalla Regione Puglia con D.P.G.R. n° 308 in data 05.02.1975 e n° 1309 del 31.05.1977.

IMPOSTAZIONE URBANISTICA

Dalla delimitazione del P.di F. del comparto n. 5 è stata esclusa un'area edificata, per la quale è stato individuato il sub-comparto 1.

Lo Strumento Urbanistico vigente del Comune di Tricase approfondisce e ridimensiona le aree interessate dall'intervento di Lottizzazione attraverso lo "Studio Urbanistico Particolareggiato" approvato dalla Regione Puglia con Delib. G.R. n° 86/9 del 21.12.1979 e n° 52 del 24.06.1982, con le seguenti destinazioni e parametri:

Tipizzazione:

- *Indice Fabbricabilità Territoriale I.F.T. = mc/mq 1,20*
- *Destinazione d'Uso: Residenze ed attrezzature pertinenti*
- *Indice di Fabbricabilità Fondiaria I.F.F. = mc/mq 2,70*
- *Superficie minima dei lotti = mq 400,00*
- *Indice di Copertura = 60%*
- *Altezza massima = ml 12,00*
- *Numero massimo Piani Fuori Terra = 3 + PT*
- *Distanza minima dagli edifici = ml 10,00 (valgono le norme dell'art. 9 D.M. 02.04.1968 n° 1444)*
- *Distanza minima dai confini = ml 5,00*
- *Tipo Edilizio Medio = case isolate, singole o binate, ovvero case continue.*

DATI CATASTALI E SUPERFICI DI COMPARTO

La Superficie Territoriale complessiva del Comparto 5 è pari a mq 12.121,00

Redazione del
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA COMPARTO n° 5
 COMUNE DI TRICASE – LOCALITÀ DEPRESSA -

Alla presente lottizzazione aderisce il 91.89% dei proprietari interessati con i quali è stato raggiunto l'accordo, in via privata, per quanto attiene la compensazione tra i mq ideali da destinare alla residenza ed i mq effettivi di progetto.

Il progetto del Piano di Lottizzazione è stato elaborato tenendo presente le limitazioni dovute alla presenza di una costruzione, per la quale è stato individuato un sub comparto corrispondente alla proprietà Amoroso-Baglivo pari a mq 2.754,00 pertanto la Superficie restante soggetta a P. di L. è pari a mq 9.367,00.

Più analiticamente le superfici rientranti nella Lottizzazione sono riportate, per ogni Ditta, nella Tabella seguente:

COMPARTO N° 5								
ELENCO DITTE CATASTALI								
n°	Ditta	Fg	P.IIa	Sup. P.IIa (mq)	Sup. P.IIa Comp. 5 (mq)	Sub Comparti	Sup. nel Comp. %	NOTE
1	Accogli Luigia	14	215	25,00	25,00			
			747	52,00	52,00			
			748	923,00	923,00			
			754	586,00	586,00			
						1.586,00		16,93%
2	Accogli Alfonso	14	744	977,00	977,00			
			749	20,00	20,00			
			752	656,00	656,00			
						1.653,00		17,65%
3	Accogli Cesaria	14	745	760,00	760,00			
			750	215,00	215,00			
			753	667,00	667,00			
						1.642,00		17,53%
4	Accogli Luigia, Accogli Alfonso, Accogli Cesarea	14	216	3.194,00	2.873,00			
			746	150,00	150,00			
			751	703,00	703,00			
						3.726,00		39,78%
5	Schimera Cosima	14	626	379,00	310,00			
						310,00		3,31%
6	Longo Lucia	14	281	1.800,00	450,00			
						450,00		4,80%
7	Amoroso Maria, Baglivo Antonio	14	613	2.754,00	2.754,00			
							2.754,00	
TOT. SUP. P.LLE COMPARTO 5 mq.					9.367,00			
TOT. SUP. SUB COMPARTO mq.						2.754,00		
TOT. SUP. TERRITORIALE mq.								12.121,00

Redazione del
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA COMPARTO n° 5
COMUNE DI TRICASE – LOCALITÀ DEPRESSA -

REGIME GIURIDICO DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area di intervento è vincolata con vincolo paesaggistico ai sensi della ex L. n°1497/39, mentre non sono presenti vincoli storico-culturali (ex L. n°1089/39) e vincolo idrogeologico. Non sussistono inoltre vincoli di immodificabilità del territorio. Con riferimento alle previsioni del P.U.T.T., l'area di intervento ricade in ambito "C".

STATO DI FATTO

Il comparto n° 5 interessa la zona di espansione C posta nell'area sud est del centro di Depressa, racchiusa tra via Vilfredo Pareto, il prolungamento di Via Arrigo Serpieri e Via Generale. La delimitazione del comparto è stata ridefinita, attraverso l'esclusione di alcune aree edificate denominate Sub Comparto. I terreni non sono caratterizzati dalla presenza di piantumazioni particolari e non rilevano nessuna caratteristica peculiare.

L'andamento planimetrico dei terreni è leggermente in pendenza verso il sub comparto sulla Via Vilfredo Pareto.

IPOTESI PROGETTUALE

Seguendo le indicazioni dello studio particolareggiato e delle indicazioni del P. di F., sono stati previsti due assi viari a "T" che permettono l'attraversamento in senso longitudinale e trasversale dell'area del comparto, uno, per il collegamento con il centro urbano, l'altro, di penetrazione con la distribuzione dei lotti edificatori e l'accesso alla zona a verde attrezzato quasi una "cerniera" di tutto l'intervento. Definito il dato della superficie territoriale, sono stati verificati gli standard urbanistici, il numero degli abitanti ed il volume edificabile secondo i parametri fissati dalla normativa urbanistica vigente per la frazione di Depressa.

Indici strumento urbanistico:

COMPARTO 5				
DETERMINAZIONE STANDARD URBANISTICI				
Sup. Terr.	mq		12.121,00	12.121,00
Area sub comparto	mq		2.754,00	2.754,00
Indice territoriale	mc/mq	1,20		
Superficie viaria ipotizzate			1.760,00	
Superficie territoriale comparto			9.367,00	9.367,00
Volume territoriale			11.240,40	

Redazione del
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA COMPARTO n° 5
 COMUNE DI TRICASE – LOCALITÀ DEPRESSA -

ab. insediabili da calcolo (100 ab/mc)	ab		112	
Sup. Fond. (S.f.=S.t.- A.S.-S.v.)	mq		5.583,73	5.451,42
Standards Urbanistici	mq		2.023,27	
Indice Fondiario da P.R.G.	mc/mq		2,70	
Indice Fondiario da P.D.L.				2,06
Volume max realizzabile			11.240,40	
			DA P.D.F.	DA P.D.L.
A.S.= Aree Standard (art. 7 NTA)				
Verde attrezzato	mq	15,50	1.742,26	1.744,50
Parcheggi pubblici	mq	2,50	281,01	285,03
Tot. Standard	mq	18,00	2.023,27	2.029,53
S.V.= Sedi viarie (strade e marciapiedi)	mq		1.760,00	1.886,05

Nella definizione delle infrastrutture stradali del comparto si è proceduto ad inserire quelle previste dal P. di F., costituite dalla trasversale posta parallelamente a Via De Vitis De Marco e al prolungamento di via Arrigo Serpieri fino a congiungersi a via Generale, la superficie complessiva che viene così occupata dalle strade e dai marciapiedi risulta pari a mq. 1.886,05

Mentre le rimanenti aree a standards che occupano una superficie complessiva di mq. 2.029,53 sono localizzate principalmente a ridosso dell'asse interno tra il prolungamento di via Serpieri e via Pareto.

Il parcheggio privato di ogni singola abitazione soddisferà il disposto dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n°765.

La Superficie da destinare alle residenze è stata calcolata sottraendo dall'area del comparto la superficie delle strade, degli standards urbanistici e delle aree a verde, e, rispettando la superficie minima del lotto pari a mq 400,00 imposta dallo studio particolareggiato, sono stati definiti 13 lotti edificatori.

La tipologia edilizie prescelta, ma non vincolante è la "schiera" che costituisce un omogeneo collegamento con l'edilizia esistente.

Risultano vincolanti per ogni Unità Minima d'Intervento, i seguenti parametri:

Dati in riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio Urbanistico Particolareggiato							
Tipologia	Tipo Edilizio	n° Lotto	Sup. Lotto mq	I.f.f. mc/mq	Sup. Cop. Max 60% mq	H max ml	Vol. ammiss. mc
Schiera	A1	U.M.I. 1	400,37	2,06	240,22	12,00	824,76
Schiera	A2	U.M.I. 2	401,495	2,06	240,90	12,00	827,08
Schiera	A2	U.M.I. 3	401,495	2,06	240,90	12,00	827,08
Schiera	A2	U.M.I. 4	401,495	2,06	240,90	12,00	827,08

Redazione del
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA COMPARTO n° 5
COMUNE DI TRICASE – LOCALITÀ DEPRESSA -

Schiera	A2	U.M.I. 5	401,495	2,06	240,90	12,00	827,08
Schiera	A3	U.M.I. 6	402,05	2,06	241,23	12,00	828,22
Schiera	A4	U.M.I. 7	401,16	2,06	240,70	12,00	826,39
Schiera	A5	U.M.I. 8	403,26	2,06	241,96	12,00	830,72
Schiera	A6	U.M.I. 9	436,68	2,06	262,01	12,00	899,56
Schiera	A7	U.M.I. 10	468,12	2,06	280,87	12,00	964,33
Schiera	A8	U.M.I. 11	441,15	2,06	264,69	12,00	908,77
Schiera	B	U.M.I. 12	451,50	2,06	270,90	12,00	930,09
Schiera	A9	U.M.I. 13	441,15	2,06	264,69	12,00	908,77
SUP. TOT. LOTTI EDIF. mq.			5.451,42				
						VOLUME TOTALE DA P. di L. mc.	11.229,93

Gli edifici delle Unità Abitative sono stati schematicamente definiti all'interno delle sagome di massimo ingombro, nella Tavola n° 10 e, non essendo tali schemi vincolanti, *le Tipologie Edilizie potranno essere modificate planimetricamente e altimetricamente nel rispetto dei singoli parametri.*

Per tutte le zone indicate come superficie fondiaria nelle tavole di progetto, l'edificazione si attua attraverso il rilascio di singoli Permessi di Costruire, previa stipula della convenzione che regola le cessioni dei suoli e, comunque, i rapporti tra l'Amministrazione ed i richiedenti, in ordine all'attuazione del Piano di Lottizzazione. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'adempimento di tutto quanto in esso prescritto.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Gli impianti tecnologici e le sedi viarie da realizzare a cura dei lottizzanti seguiranno le indicazioni di massima riportate nella Tavola n° 12. Di seguito si riportano le indicazioni tecniche generali, rimandando ai progetti esecutivi i dettagli tecnici ed un maggiore approfondimento.

- Sistemazione Strade e Parcheggi

La sezione tipo della viabilità pubblica è definita da una sede stradale caratterizzata da una larghezza complessiva di ml 7,00, con cunette laterali in cemento, delimitate da cordoli laterali sempre in cemento e marciapiedi di larghezza pari a ml 1,50 ricavati a bordo strada.

L'asse stradale seguirà l'andamento planimetrico determinato dagli allineamenti e dalle curve di raccordo che risulteranno dagli elaborati esecutivi, così come l'andamento altimetrico, secondo le livellette. Le sezioni trasversali saranno costituite

da due falde con pendenza dall'1,5 al 2% convenientemente raccordate in asse; la massicciata, realizzata con inerti granulometricamente ben assortiti, sarà contenuta entro apposito incassato (cassonetto) ricavato entro la piattaforma stradale; la finitura superficiale sarà realizzata mediante l'applicazione di uno strato di bynder e del tappetino di usura.

Queste opere possono essere riassunte nel seguente modo:

1. Movimento di materie per la formazione del corpo stradale e delle sue pertinenze (parcheggi), secondo l'andamento planimetrico ed altimetrico che sarà determinato dal progetto esecutivo;
2. Opere d'arte di ogni genere;
3. Formazione di ossature e massicciate per la carreggiata della strada;
4. Cilindratura meccanica delle massicciate;
5. Trattamenti superficiali delle massicciate, rivestimenti e pavimentazioni in genere.

- **Rete Idrica**

La rete idrica si approvvigionerà alla rete urbana presente su via V. Pareto e sarà costituita da tubazioni in ghisa sferoidale per acquedotti, prodotta in stabilimenti certificati a norma EN ISO 9001:2000 e conformi alla norma UNI EN 545/2003, aventi un'estremità a bicchiere di tipo elastico automatico conforme alle norme UNI 9163 realizzata a mezzo di guarnizione a profilo divergente in elastomero conforme alla Circolare n° 102/78 del Ministero della Sanità e fabbricate nelle classi di spessore ammesse.

Tale rete correrà lungo la viabilità pubblica sino agli ingressi delle aree fondiarie da dove dipartiranno le reti private che serviranno le singole unità edilizie. Sono previsti pozzetti di scarico nei tratti terminali della rete e saracinesche nei punti d'incrocio e lungo il percorso per permettere un suo sezionamento.

- **Rete Gas**

La rete Gas (solo canalizzazione) sarà realizzata attraverso uno scavo non armato, ad una profondità di ml 1,50 e verranno utilizzate tubazioni in PE per condotte gas interrate a bassa pressione con giunzioni a manicotti elettrosaldati di diametro calibrato al calcolo esecutivo, dotato di nastro segnaletico con filo metallico localizzatore non-

ché tubazioni per condotte in pressione giuntate mediante manicotti elettrici e relativi pezzi speciali, sabbia per protezione delle tubazioni, stacchi di utenza con presa col-lare, valvole, raccordi e tubazione, completa di saracinesca in polietilene e di asta di manovra e tubo di protezione.

- **Rete Fognante**

Anche questo tratto di fogna verrà allacciato alla rete esistente e sarà realizzato con tubi in PVC, posati su fondo di materiale arido (ghiaia e sabbia), opportunamente co-stipato con altezza minima di 15 cm., in modo da costituire un supporto continuo del-la tubazione. Tutte le tubazioni dovranno essere dotate di giunzione a tenuta minima 0,50 bar. Il diametro nominale minimo della rete dovrà essere di mm 300,00 e la pen-denza minima dovrà essere di 1/1000 m/m. I pozzetti, completi di chiusini in ghisa carrabili, saranno posizionati nella carreggiata in modo tale da permettere operazioni di ordinaria manutenzione occupando una sola delle corsie di transito.

- **Pubblica Illuminazione**

La pubblica illuminazione sarà definita da organi illuminanti costituiti da armatura re-sidenziale con corpo in alluminio pressofuso, riflettore in alluminio, diffusore in vetro temperato e lampada a LED, su palo tubolare in polietilene di H = 10 ml, in opera con plinto di fondazione e pozzetto di derivazione con chiusino in polietilene. L'alimentazione elettrica dei corpi illuminanti sarà garantita mediante rete di distribu-zione elettrica da realizzare mediante cavi elettrici in cavidotti corrugati tipo pesante D80 con opportuno impianto di terra costituito da treccia di rame di opportuna sezio-ne e picchetti a croce zincato in appositi pozzetti per ogni palo. Il tutto collegato alla rete di distribuzione cittadina.

- **Rete "Telecom"**

Anche questa verrà allacciata alla rete esistente e sarà realizzata con tubi in PVC ri-gido corrugato a doppia parete di diametro di 120 mm. Saranno montati pozzetti di ispezione e confluenza, atti a garantire l'ispezionabilità e manutenzione della linea, completi di chiusini in ghisa carrabili. Il piano di posa della linea sarà ad una profondi-tà minima di ml 1,50 dal piano stradale, con larghezza di scavo di ca. cm 60,00.

- **Verde Attrezzato**

L'area a verde prevista vedrà la realizzazione di percorsi pedonali di attraversamento in materiale antiscivolo e drenante (mattonprato). La zona da piantumare e sistemare a verde, predilige la scelta di essenze autoctone che non richiedano irrigazioni e manutenzioni continue: salvione, lavanda, mirto, rosmarino ecc.. Piccoli giochi per bambini verranno sistemati all'interno delle stesse aree a completamento del giardino.

ELABORATI DI PIANO

Il Piano di Lottizzazione "Comparto 5" è costituito dai seguenti elaborati:

ALL. TITOLO

- A - Relazione Tecnica - Visure Catastali
- B - Relazione Economico - Finanziaria
- C - Norme Tecniche di Attuazione
- D - Verifica di Compatibilità con le previsioni del P.U.T.T. - Paesaggio
- E - Schema di Convenzione

TAV. TITOLO SCALA

- 1 - Inquadramento Urbanistico - varie
- 2 - Planimetria Catastale e Ditte - 1:500
- 3 - Rilievo Fotografico
- 4 - Zonizzazione - 1:500
- 5 - Rete Viaria e Parcheggi - 1:500
- 6 - Lotti Edificatori: sovrapposizione P. di L. su base Catastale - 1:500
- 7 - Aree a Standards - 1:500
- 8 - Normativa - 1:500
- 9 - Lottizzazione e Profili - 1:500
- 10 - Tipologie Edilizie - 1:200
- 11 - Planovolumetria - 1:500
- 12 - Infrastrutture - 1:500

I TECNICI

Arch. Marina Novembre

Ing. Paolo Casciaro