



COMUNE DI TRICASE

Provincia di Lecce

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMPARTO L18

*VARIANTE DI DIMENSIONAMENTO LOTTI
SENZA MODIFICHE DI AREE A STANDARD E
STRADE*

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(DPCM 12.12.2005, art. 146 D.Lgs 42/2004)

**Data:
VALE LA DATA DEL
PROTOCOLLO**

I PROGETTISTI

Geom. CAZZATO Attilio

Arch. PALMA Irene



foto 2. estratto di mappa

Inquadramento territoriale

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione L18 comprende una porzione di territorio del Comune di Tricase posta in prossimità dell'Ospedale "Cardinale G. Panico" e definita da via Giambattista Morgagni, via Paolo Mantegazza e via Antonio Maria Valsalva, come si evince da ortofoto allegata, denominata "zona Draghi" e ricade in una maglia tipizzata dal vigente P. di F., in una zona equiparata a zona di tipo "C" di espansione.

Assetto del paesaggio attuale

L'area in cui ricade il Piano di Lottizzazione è in gran parte circondata da zona "B" di completamento quasi totalmente edificata, per cui la definizione della rete viaria è stata condizionata in gran parte dalla presenza degli edifici circostanti già esistenti. A seguito della stipula delle convenzioni tra alcuni proprietari dei lotti ed il Comune di

Tricase, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, sono stati avviati i lavori di realizzazione di alcune strade ricadenti all'interno del Comparto, ma allo stato dei luoghi la rete viaria risulta incompleta per alcuni tratti. Si presentano incomplete anche le opere di urbanizzazione primaria, ovvero rete idrica, fognante e pubblica illuminazione. La rete stradale così definita è il risultato di opportuni accorgimenti adottati al fine di ottenere una razionale fusione tra strade esistenti e di progetto, oltre che una diversificazione ottimale tra strade di scorrimento, strade di attraversamento e strade di distribuzione ai vari lotti.

In riferimento agli standards urbanistici, l'area da destinare alle attrezzature collettive è stata individuata in quella occupata dagli Uffici Sanitari e ai suoi relativi parcheggi, mentre nessuna superficie è stata destinata all'istruzione, considerando soddisfatti gli standard in tal senso dalle attrezzature presenti nelle adiacenze. Ad integrazione delle carenze rilevate, si è optato per una destinazione a parcheggio di parte dell'area comunale nelle adiacenze dell'Ospedale, considerato che l'area per le attrezzature di interesse collettivo può svolgere anche una funzione promiscua di verde attrezzato.

Le operazioni preliminari di tracciamento della rete viaria e di individuazione delle aree da destinare a standards urbanistici sono state necessarie per poter giungere alla definizione materiale dei lotti. La non perfetta rispondenza tra la situazione cartografica e la situazione reale dei luoghi ha comportato un ridimensionamento dei lotti, dovendo privilegiare il corretto raccordo dei tronchi stradali esistenti. Un peso determinante ha avuto l'eccessiva frammentazione fondiaria con un elevato numero di piccoli appezzamenti.

La loro estensione non consentiva, in base alla ripartizione percentuale della superficie fondiaria complessiva risultante dalla Lottizzazione, il raggiungimento della superficie minima di lotto edificabile stabilita in 750,00 mq, con notevoli difficoltà di acquisto o vendita da parte di alcuni dei proprietari interessati dal Piano di Lottizzazione. Questo giustifica le diverse varianti di dimensionamento dei lotti succedutesi all'approvazione del Piano, nonché la presente richiesta di ulteriore modifica delle superfici dei lotti.

L'intervento

L'intervento proposto riguarda la variante di dimensionamento dei lotti al Piano di Lottizzazione Comparto L18. La variante allegata alla presente rappresenta l'ultima modifica effettuata alla conformazione dei lotti, che accoglie le istanze presentate da tutti i proprietari coinvolti, e contiene il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Caratteri tipologici del progetto

Il Piano di Lottizzazione urbanistico edilizio Comparto L18 ricade in zona C2 di espansione del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Tricase. Di seguito sono riportati i principali dati urbanistici e di progetto:

Superficie del Comparto mq 44.975,00

Indice di F.T. 1,2 mc/mq

Indice di F.F. 2,7mc/mq 2,24 di progetto

Lotto minimo mq. 750,00

Indice massimo di copertura 30%

Distacco minimo dai confini mt 5,00 oppure a confine

Distacco dalle strade mt 5,00

Numero degli abitanti insediabili: $44.975,00 \text{ mq} \times 1,2/100 = 539,7$ abitanti

Superficie da destinare a spazi pubblici (escluso sedi viarie) = mq 15.023,70

Abitanti $539,7 \times 18\text{mq/ab} = \text{mq } 9.714,19$

DISTRIBUZIONE SUL COMPARTO DELLE SUPERFICI

Superficie destinate a strade e marciapiedi mq 7.911,00

Superficie verde e parcheggi mq 13.304,00

Superficie totale strade, marciapiedi, parcheggi e verde mq 21.215,00

Superficie totale dei lotti mq 23.760,00

Percentuali scaturite:

- Per il verde, parcheggi e sedi stradali 47,17%

- Per i lotti 52,83%

Analisi degli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera e opere di compensazione

La verifica della potenziale incidenza dell'intervento proposto sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area di intervento ha previsto per quanto possibile l'analisi di alcuni tipi di modificazioni che incideranno o meno sulla compatibilità paesaggistica dell'opera.

Allo stesso tempo saranno effettuate opere di compensazione per mitigare l'impatto che la realizzazione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione comporteranno sul contesto paesaggistico.

Gli elementi idrologici, idrogeologici, naturali, paesaggistici e architettonici dell'area non subiranno modifiche a seguito delle previsioni del piano, anzi le urbanizzazioni e gli spazi a verde previsti conseguiranno la risistemazione e riqualificazione dell'area, valorizzando pertanto una porzione di territorio che ad oggi si presenta incolta e trascurata. L'intervento inoltre non sarà fonte di contaminazioni né comporterà alterazione della qualità del suolo e del sottosuolo.

Le previsioni infrastrutturali a completamento di quelle già esistenti nell'area e nelle immediate vicinanze garantirà l'assorbimento del nuovo insediamento nell'ambito di un contesto territoriale già urbanisticamente definito.

Gli impatti ambientali del Piano di Lottizzazione sull'area interessata, trascurabili e talora nulli, saranno opportunamente mitigati sia in fase di cantierizzazione che in fase di esercizio.

In riferimento ai criteri di sostenibilità ambientale fissati, si ritiene che, viste le caratteristiche del Piano di Lottizzazione, la proposta è perfettamente in linea con gli obiettivi definiti.

Il progetto infatti ha come scopo quello di attuare previsioni insediative di P. di F. su di un sito predisposto a subire tale tipo di trasformazione, intercluso in un contesto edificato e in corso di edificazione, razionalizzando pertanto interventi sul territorio che favoriscano l'integrazione con il contesto urbano e subordinando tali trasformazioni alla disciplina urbanistica. Il piano di lottizzazione tiene conto non solo delle esigenze residenziali, ma anche di tutela e compatibilità ambientale garantendo un uso corretto del territorio e integrato nell'ambiente.

Per quanto riguarda le eventuali modificazioni della morfologia del terreno dovute all'intervento, il piano prevede opere di scavo e movimento terra legati alla fase di costruzione, che date le esigue profondità da raggiungere non comporteranno l'insorgere di fenomeni di instabilità del terreno. Il suolo verrà impegnato inoltre per la posa delle tubazioni e per le operazioni di movimentazione e stoccaggio delle materie prime e dei materiali di risulta, operazioni temporanee che seguiranno l'andamento cronologico dei lavori. Le opere saranno eseguite cercando di mantenere l'equilibrio sia idrogeologico che della funzionalità idraulica.

Questa parte di territorio ha un profilo con differenze di quote che non consentono di avere condizioni visuali per percepire ampi spazi panoramici del paesaggio. Il sito d'intervento si colloca a quote grosso modo prossime a quelle che mediamente si riscontrano lungo i predetti tratti viari, tanto da non avere una visuale abbastanza estesa del contesto paesaggistico. Tale contesto, comunque, già mostra i segni evidenti di una edificazione abbastanza intensa.

Pertanto le attuali condizioni visuali, tali da percepire a "vasta scala" aspetti significativi del contesto paesaggistico d'insieme, non risulteranno modificate a seguito della realizzazione dell'opera in progetto, in quanto lo stesso ricade in un'area già in gran parte edificata.

Anche l'impatto visivo a "scala ridotta" ovvero dai luoghi posizionati a distanza ravvicinata dall'area d'intervento, (lungo la viabilità ed accesso al lotto) non risulta significativo e quindi non preclude la visuale di alcuna peculiarità paesistico-ambientale presente nell'intorno.

Per quanto attiene al rapporto tra il progetto e le modificazioni dell'assetto insediativo, fondiario, agricolo-colturale e dei caratteri strutturali dell'ambito territoriale in cui lo stesso va a collocarsi, non si rilevano contrasti significativi in quanto l'ambito è già caratterizzato dalla presenza di una edificazione alquanto diffusa, che configura un contesto paesistico - ambientale già in gran parte antropizzato in quanto posizionato all'interno del tessuto edificato di Tricase

L'intervento non andrà pertanto a realizzare alcun impatto rilevante nei confronti delle condizioni visuali e percettive d'insieme del contesto paesaggistico di riferimento.

Questi accorgimenti adottati dovrebbero rappresentare misure di mitigazione al fine di perseguire un migliore inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento.

6. CONCLUSIONI

L'intervento richiesto, così come ampiamente descritto nella presente, non interessa un contesto territoriale dotato di particolare pregio paesaggistico del Comune di Tricase, inoltre non compromette la struttura paesaggistica grazie anche agli accorgimenti adottati che concorrono a ritenere compatibile l'intervento con i caratteri paesaggistici strutturanti il sito.

In conclusione, le modificazioni introdotte dall'opera da realizzare non incideranno in maniera significativa, essendo comunque interessato un contesto territoriale predisposto a tale tipo di trasformazione.

Tricase lì 25/10/2016

I Progettisti

GEOM. CAZZATO ATTILIO

ARCH. PALMA IRENE