



COMUNE DI TRICASE  
Provincia di Lecce

## Piano di Lottizzazione

comparto 1- zona C3  
Località "Mazzi" Lucugnano

**- PROGETTO ESECUTIVO -**  
adeguato alle prescrizioni ANAS  
Prot. CBA-0004380-P del 07/02/2014  
e della II commissione urbanistica

# RELAZIONE GENERALE

Tav. 1

Proprietari:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PROGETTISTI:

Arch. Mario Rizzo

Geom. Rocco Maggiore

# Comune di TRICASE

Provincia di Lecce

## Piano di Lottizzazione "Mazzi"

comparto 1 - zona C3 LUCUGNANO

- PROGETTO ESECUTIVO -

### RELAZIONE GENERALE

#### *INQUADRAMENTO NORMATIVO ED URBANISTICO*

Il quadro di riferimento normativo è definito dall'insieme di leggi e disposizioni nazionali, tra cui:

- **Legge Urbanistica N° 1150/42** e s.m.i.;
- **DM. n° 1444 del 02/04/1968** (*standard urbanistici*);
- **Legge 28/01/77 n° 10** (*edificabilità dei suoli*);
- **Testo aggiornato della legge 28 febbraio 1985, n°47** (*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive*).

Le norme e disposizioni di riferimento emanate dalla Regione Puglia, in materia urbanistica, sono costituite da:

- **L.R. n° 6 del 12/02/1979 e s.m.i.** (attuazione legge statale n° 10/77— *comparti edificatori*);
- **L.R. n° 56 del 31/05/1980 e s.m.i.** (*uso e tutela del territorio*);
- **L.R.n°6 dell' 8/03/1985**, (*Modifiche ed integrazioni alla L.R. 12 febbraio 1979, n°6*);
- **Delibera di G.R. n 6320 del 13/11/1989** (*Approvazione criteri per la formazione di strumenti urbanistici art. 51 L.R. n° 56/80*);
- **Legge Regionale n°20 del 27/07/2001** (Norme generali di governo e uso del territorio).
- **Legge Regionale n°22 DEL 19.luglio 2006**, "*Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finan-ziario 2006*".

Il Comune di Tricase è dotato di Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. Puglia n°650 del 06/12/1974 (in seguito "**PdF**" o "**Programma di Fabbricazione**"), di "**Studio particolareggiato per le zone di completamento e di espansione della frazione di Lucugnano**" approvato con D.G.R. n°6080 del 13/07/1981 con modifiche e prescrizioni riportate nella relazione dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia n.2824 del 14/4/1977 i cui contenuti sono stati resi parte integrante del piano in seguito "**Studio Particolareggiato**".

Il Piano di Lottizzazione "**Mazzi**" in seguito sinteticamente "**PdL**" è stato redatto per un comparto di Espansione Urbana ricadente in un'area tipizzata dalla strumentazione urbanistica vigente come zona "**C3**" "zone destinate a nuovi complessi insediativi" e precisamente nel "**comparto 1**" per il quale nella **Tav.15** del Piano Particolareggiato, sono prescritti i parametri urbanistico-edilizi sintetizzati nella successiva [Tabella 1]:

[Tabella 1] Parametri urbanistico-edilizi prescritti dalla pianificazione vigente

<b>Strumento di attuazione</b>	licenza convenzionata ovvero lottizzazione convenzionata
<b>Destinazione d'uso</b>	Insedimenti residenziali ed attrezzature pertinenti
<b>Indice di Fabbricabilità Territoriale ( I.F.T. )</b>	1,50 mc/mq
<b>Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi</b>	art. 3 D.M. 1444/1968
<b>Tipo edilizio medio</b>	case isolate singole o binate, ovvero case continue da precisarsi nello studio esecutivo. Per le case continue la lunghezza massima delle fronti non deve superare i ml 60,00.
<b>Indice di Fabbricabilità Fondiaria ( I.F.F. )</b>	2,90 mc/mq
<b>Altezza massima</b>	12,00 m
<b>N° max piani compreso PT</b>	3
<b>Superficie minima del lotto</b>	400 mq
<b>Indice di copertura</b>	60%
<b>Distacco minimo dagli edifici in rap.H</b>	art.9 D.M. 1444/1968
<b>Distacco minimo dagli edifici assoluto</b>	m.10,00 ovvero 0,00 per case continue , secondo le prescr. tipologiche dello studio esecutivo
<b>Distacco minimo dagli edifici in rap. ad H</b>	non previsto
<b>Distacco minimo dagli edifici assoluto</b>	m.5,00 ovvero 0,00 per case continue , secondo le prescrizioni tipologiche dello studio esecutivo
<b>Distacco minimo dagli edifici in rap. ad H</b>	art.9 D.M. 1444/1968
<b>Costruzioni accessorie</b>	consentita entro la cubatura massima realizzabile

## ***CONTENUTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE***

Oltre al rispetto delle prescrizioni di cui sopra il Piano di Lottizzazione in oggetto:

- Delimita il perimetro della zona interessata, in conformità del P.di F. e del P.P.
- Determina la rete stradale e gli spazi pubblici e di servizio.
- Individua la disposizione degli edifici esistenti e di previsione.
- Precisa le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici.
- Precisa le tipologie edilizie proposte e l'arredo urbano.
- Detta le norme di attuazione.
- Definisce il riparto percentuale degli oneri e degli utili.
- Propone lo schema di convenzione, regolante i rapporti tra il Comune ed i lottizzanti.

## ***INQUADRAMENTO TERRITORIALE***

Il comparto, individuato come da strumentazione urbanistica vigente, ha una superficie complessiva territoriale catastale pari a mq 42.891,00 ed è situato ad ovest del capoluogo comunale e a nord dell'area urbanizzata del territorio di Lucugnano in località "Mazzi" adiacente ad un'ampia area destinata, a zona D (industriale /artigianale), ed è delimitato dai seguenti tracciati viari:

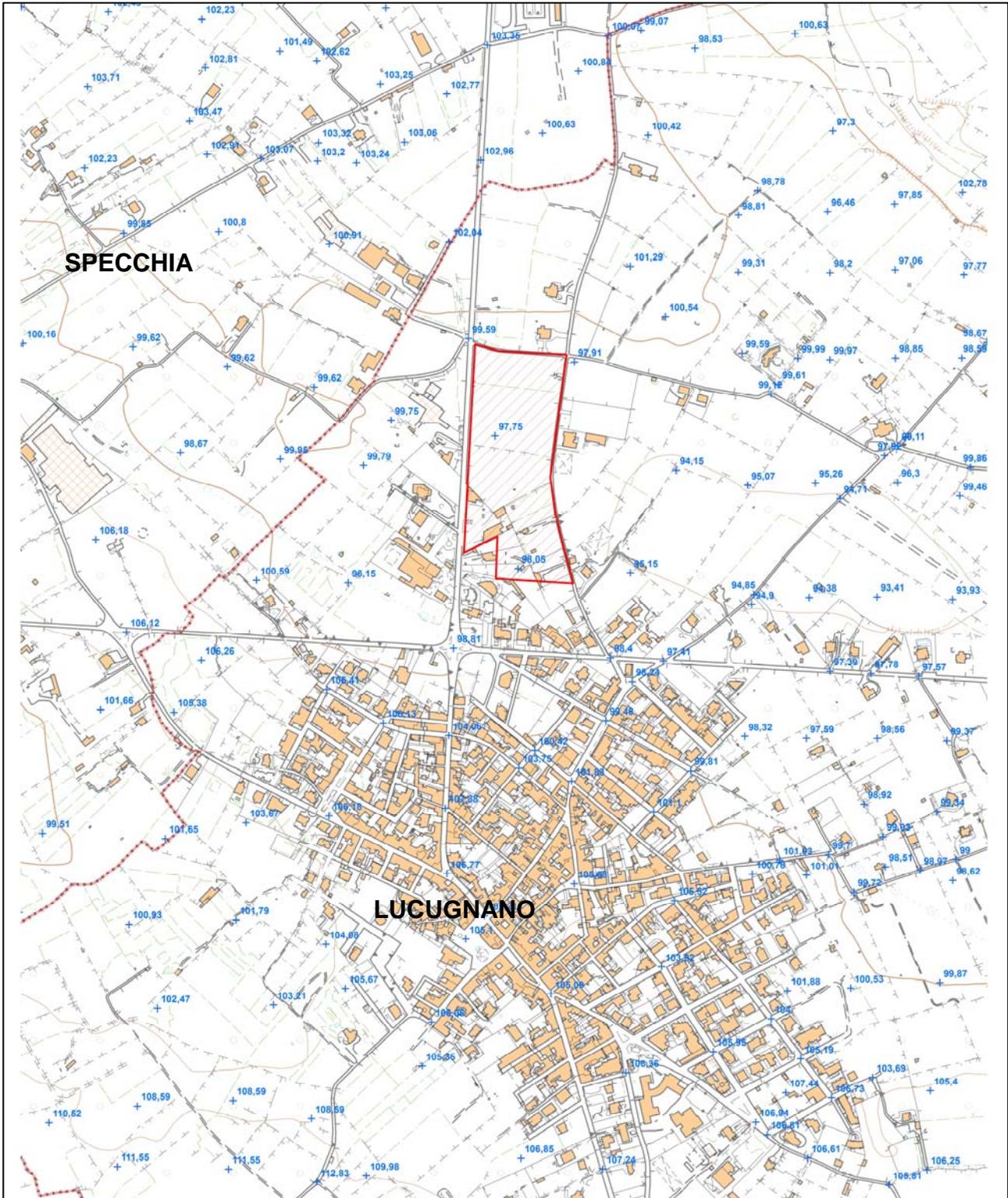
- a Nord da via "vicinale dei Tiranni"
- ad Est dalla strada statale 275 (S.M. di Leuca – Maglie Lecce),
- ad Ovest da via "vicinale dei Mazzi"
- a Sud da tessuto urbano di completamento non ancora del tutto saturo.

La morfologia dei luoghi presenta un andamento pressoché pianeggiante con una leggera inclinazione naturale lungo la direttrice Est - Ovest con una quota altimetrica che si attesta mediamente intorno ai 98 metri slm.

L'accessibilità all'area è garantita da nord dalla strada vicinale dei Tiranni attraverso l'intersezione in raso con la strada statale 275 in prossimità del Km 21+033 e da sud dall'intersezione della via vicinale dei Marzi con la Strada provinciale 75, Specchia-Lucugnano-Tricase .

Le aree non ancora edificate si presentano prevalentemente utilizzate a seminativo, e solo in parte ad uliveto.

La viabilità preesistente, denota ancora la sua origine di strade di campagna, con una limitata larghezza a sezione variabile che si attesta mediamente attorno a ml 5 circa. La stessa risulta completamente priva anche delle principali opere di urbanizzazione primaria, è dotata solo di asfalto e fiancheggiata da una palificazione a supporto della rete elettrica di adduzione.



**COROGRAFIA** - fonte CTR 2006

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO SU BASE CATASTALE**

Il programma costruttivo in parola, **ricade in un'area** individuata al catasto interamente al Foglio 26 costituita dai seguenti mappali:

637 – 638 – 639 - 964 – 965 – 933 - 5 – 934 – 669 – 671 – 673 – 675 – 935 – 749 – 751 – 227 – 863 – 864  
 – 668 – 670 – 672 – 674 – **752 – 927 – 30 – 846 – 847 – 164 – 166 – 31 – 925 – 926 – 162 – 27 – 817 – 815**



## **VERIFICA di Compatibilità dell'intervento con il P.A.I.**

La Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, con delibera del Comitato Istituzionale n.39 del 30.11.2005, ha approvato il Piano di Bacino della Puglia, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI),

Il P.A.I. , ai sensi dall'articolo 17 comma 6 ter della Legge 18 maggio 1989, n. 183, ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo ricadente nel territorio di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia.

La determinazione più rilevante ai fini dell'uso del territorio è senza dubbio l'individuazione delle aree a pericolosità idraulica e a rischio di allagamento.

A tal fine, il Piano individua le aree caratterizzate da un significativo livello di pericolosità idraulica, e, in funzione della frequenza con cui esse sono interessate dai deflussi, le classifica in:

1. **Aree a alta pericolosità idraulica (AP).** Porzione di territorio soggette ad essere allagate con un tempo di ritorno (frequenza) inferiore a 30 anni;
2. **Aree a media pericolosità idraulica (MP).** Porzione di territorio soggette ad essere allagate con un tempo di ritorno (frequenza) compresa fra 30 anni e 200 anni;
3. **Aree a bassa pericolosità idraulica (BP).** Porzione di territorio soggette ad essere allagate con un tempo di ritorno (frequenza) compresa fra 200 anni e 500 anni.

Nel contempo l'Autorità di Bacino della Puglia ha perimetrato le aree soggette a pericolosità da frana individuando tre fasce a pericolosità geomorfologica. Per la pericolosità da frana il PAI prevede:

1. **Aree a Pericolosità da frana molto elevata (PG3):** comprende tutte le aree già coinvolte da un fenomeno di dissesto franoso;
2. **Aree a Pericolosità da frana elevata (PG2):** comprende versanti più o meno acclivi (a seconda della litologia affiorante), creste strette ed allungate, solchi di erosione ed in genere tutte quelle situazioni in cui si riscontrano bruschi salti di acclività;
3. **Aree a Pericolosità da frana media e moderata (PG1):** in corrispondenza di depositi alluvionali (terrazzi, letti fluviali, piane di esondazione) o di aree morfologiche spianate (paleo superfici).

Il Piano definisce, infine, il **Rischio idraulico (R)** come Entità del danno atteso correlato alla probabilità di inondazione (P), alla vulnerabilità del terreno (V), al valore esposto o di esposizione al rischio (E) determinando:

- 1. Aree a rischio molto elevato - R4;**
- 2. Aree a rischio elevato - R3;**
- 3. Aree a rischio medio/moderato - R2;**
- 4. Aree a Rischio Moderato - R1.**

### *Analisi di compatibilità dell'intervento:*

Con riferimento alle **aree a diversa pericolosità idraulica (AP - MP - BP)**

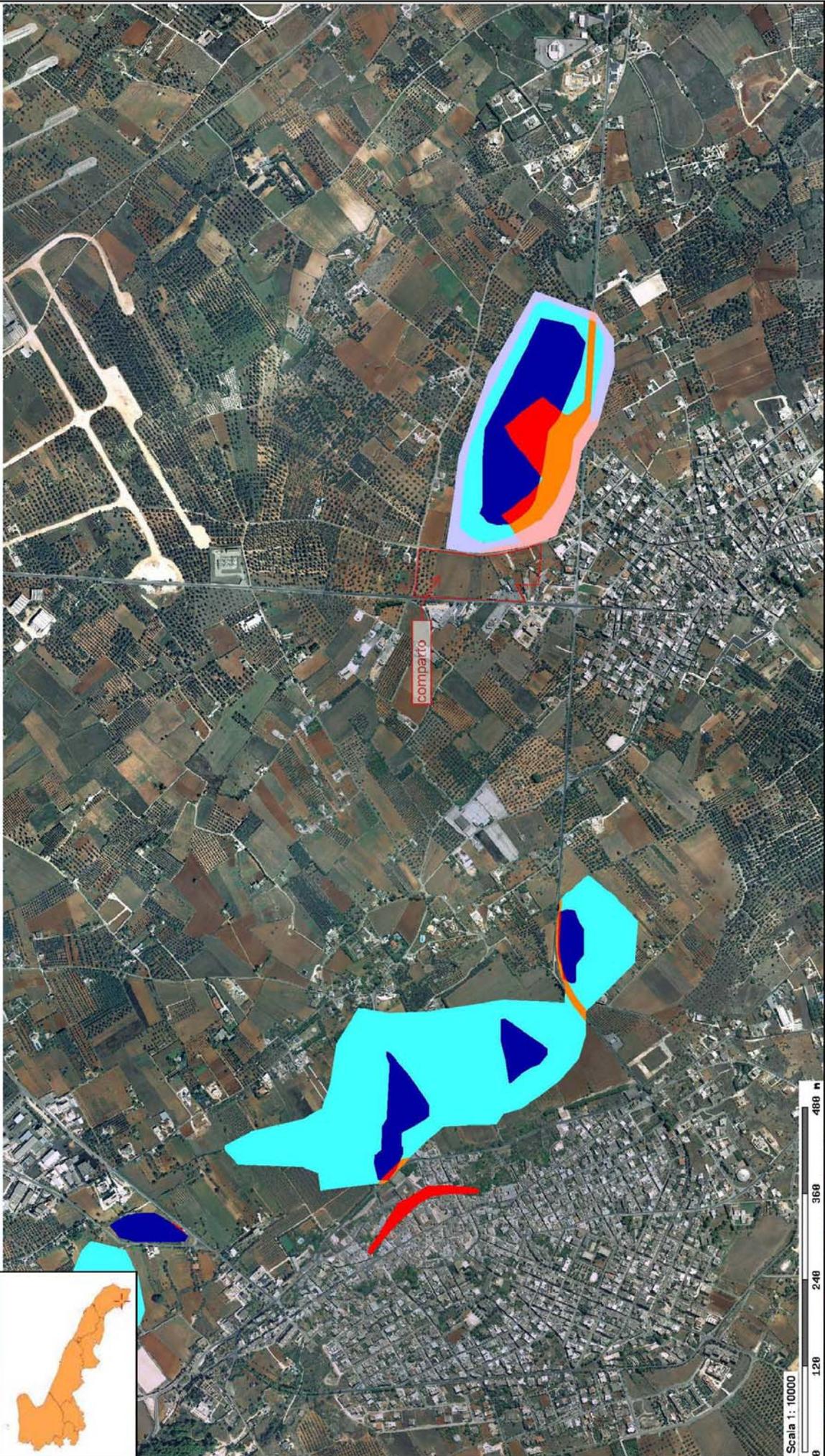
l'intervento risulta essere compatibile, in quanto l'area in oggetto non è caratterizzata da un significativo livello di pericolosità idraulica e a rischio di allagamento

Con riferimento alle **aree a diversa Pericolosità da frana (PG1-PG2-PG3)**

l'intervento risulta essere compatibile, in quanto l'area in oggetto non rientra tra quelle individuate dal piano come soggette a pericolosità da frana

## **Verifica**

**Dall'analisi della cartografia delle perimetrazioni del P.A.I. vigente , prodotta in allegato nella pagina successiva, si evince che la localizzazione degli interventi non risulta in alcun modo essere interferente ne con le aree a diversa pericolosità idraulica (AP - MP - BP) ne con quelle soggette a pericolosità da frana (PG1-PG2-PG3), pertanto si ritiene che gli interventi previsti nel presente progetto risultano essere compatibili con gli obiettivi del Piano**



Scala 1: 10000  
0 120 240 360 480 m

**Pericolosità e Rischio**

- Peric. Geomorf.
  - media e moderata (PG1)
  - elevata (PG2)
  - elevata (PG3)
- Peric. Idraulica
  - bassa (BP)
  - media (MP)
  - alta (AP)

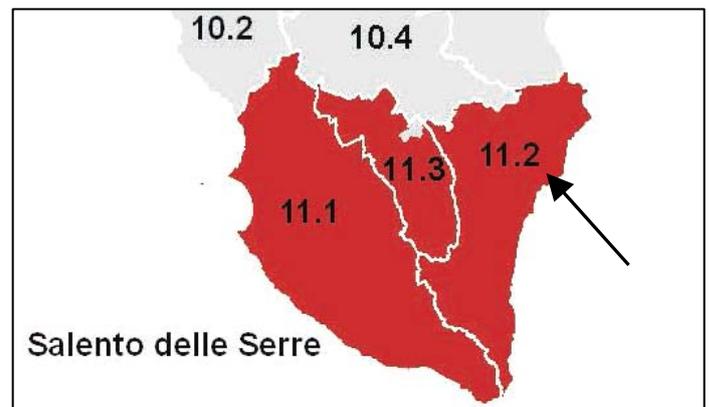
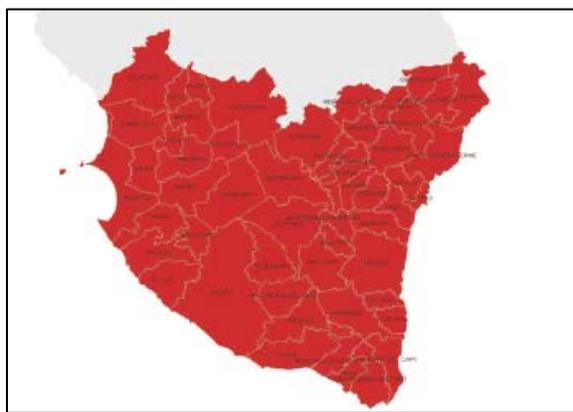
- Rischio
  - R1
  - R2
  - R3
  - R4

## VERIFICA di *compatibilità dell'intervento con il P.P.T.R*

Premesso che con delibera regionale n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, di seguito si procede alla verifica dell'intervento, in relazione "al sistema delle tutele dei beni paesaggistici ed ulteriori contesti paesaggistici" al fine di verificare che l'intervento previsto non risulti in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanto previsto dall'art. 143, comma 9, del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

### **Individuazione dell'ambito: IL SALENTO DELLE SERRE**

L'intervento proposto ricade nell'ambito del Salento delle Serre che è caratterizzato prevalentemente dalla conformazione orografica delle "Serre Salentine", un'alternanza di dorsali e depressioni che si sviluppa in direzione NO-SE.



### **individuazione della Figura Territoriale: 11.2 - SERRE ORIENTALI**

La figura corrisponde in parte alla morfotipologia territoriale La maglia fitta del Salento sud-orientale, Sistema di centri di rango minore distribuiti a rete fitta nella fascia costiera e sub costiera tra Lecce e Santa Maria di Leuca . In questa figura, le serre sono elementi di continuità geomorfologica tra l'interno e la costa: la loro struttura, a differenza della serre occidentali, presenta una serie di bassopiani più estesi che intersecano la costa creando caratteristici canali, entro i quali scorrono corsi d'acqua effimeri.

Il sistema delle forme carsiche quali vore, doline e inghiottitoi; che rappresenta la principale rete drenante della piana e un sistema di steppingstone di alta valenza ecologica e, per la particolare conformazione e densità delle sue forme, assume anche un alto valore paesaggistico e storico-testimoniale (campi di doline).

il morfotipo rurale del mosaico agro-silvo-pastorale si caratterizza per la combinazione tra colture arboree quali vigneti, oliveti, seminativi, colture orticole e pascoli, disegnati dalla fitta trama di muretti a secco e punteggiati dalla densa presenza di numerosi manufatti in pietra (lamie, paiare, cisterne, ecc.);

Nei centri si assiste all'indebolirsi di quel netto distacco tra i tessuti compatti dei centri e l'intorno rurale, con addensamento di tessuti dispersi lungo gli assi infrastrutturali principali nord-sud.

**Criticità:**

- Occupazione antropica delle forme carsiche con: abitazioni, infrastrutture stradali, impianti, aree a servizi, che contribuiscono a frammentare la naturale continuità morfologica e idrologica del sistema, e ad incrementare le condizioni sia di rischio idraulico sia di impatto
- paesaggistico;
- Trasformazione e manomissione delle manifestazioni carsiche di superficie;
- Utilizzo improprio delle cavità carsiche come discariche per rifiuti solidi urbani o recapiti di acque reflue urbane;

**Disposizioni normative:**

All'art. 6, CAPO II delle NTA del PPTR viene data una definizione delle disposizioni normative che nello specifico si articolano in 5 diversi livelli di disposizioni: indirizzi, direttive, prescrizioni, misure di salvaguardia e utilizzazione, linee guida, nello specifico per le prescrizioni si legge che sono disposizioni conformative del regime giuridico dei beni paesaggistici volte a regolare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Esse contengono norme vincolanti, immediatamente cogenti, e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione o di programmazione regionale, provinciale e locale.

Sono soggetti alla procedura di cui all'art 146 (autorizzazione) del codice gli interventi ricadenti nelle aree di cui agli artt. 136 e 142 del codice come perimetrati nel PPTR.

La perimetrazioni dei beni di cui all'art 142 operata nei piani paesaggistici è una mera ricognizione di beni la cui tutela è invece vigente "ope legis".

Nella relazione generale del "SISTEMA DELLE TUTELE" elaborato 6 del PPTR si legge che Il Piano Paesaggistico della Regione Puglia (PPTR) ha condotto, ai sensi dell'articolo 143 comma 1 lett. b) e c) del d.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) la ricognizione sistematica delle aree sottoposte a tutela paesaggistica, nonché l'individuazione, ai sensi dell'art. 143 comma 1 lett.e) del Codice, di ulteriori contesti che il Piano intende sottoporre a tutela paesaggistica.

Le aree sottoposte a tutele dal PPTR si dividono pertanto in beni paesaggistici, ai sensi dell'art.134 del Codice, e ulteriori contesti paesaggistici ai sensi dell'art. 143 co.1 lett. e) del Codice.

I beni paesaggistici si dividono ulteriormente in due categorie di beni: Gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136 del Codice), ovvero quelle aree per le quali è stato emanato un provvedimento di dichiarazione del notevole interesse pubblico e le aree tutelate per legge (ex art. 142 del Codice).

L'insieme dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti paesaggistici è organizzato in tre strutture, a loro volta articolate in componenti:

**Tav 6.1 Struttura idrogeomorfologica:**

Tavola 6.1.1 Componenti idrologiche

Tavola 6.1.2 Componenti geomorfologiche

**Tav 6.2 Struttura ecosistemica e ambientale**

Tavola 6.2.1 Componenti botanico-vegetazionali

Tavola 6.2.2 Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

**Tav 6.2 Struttura antropica e storico-culturale**

Tavola 6.3.1 Componenti culturali e insediative

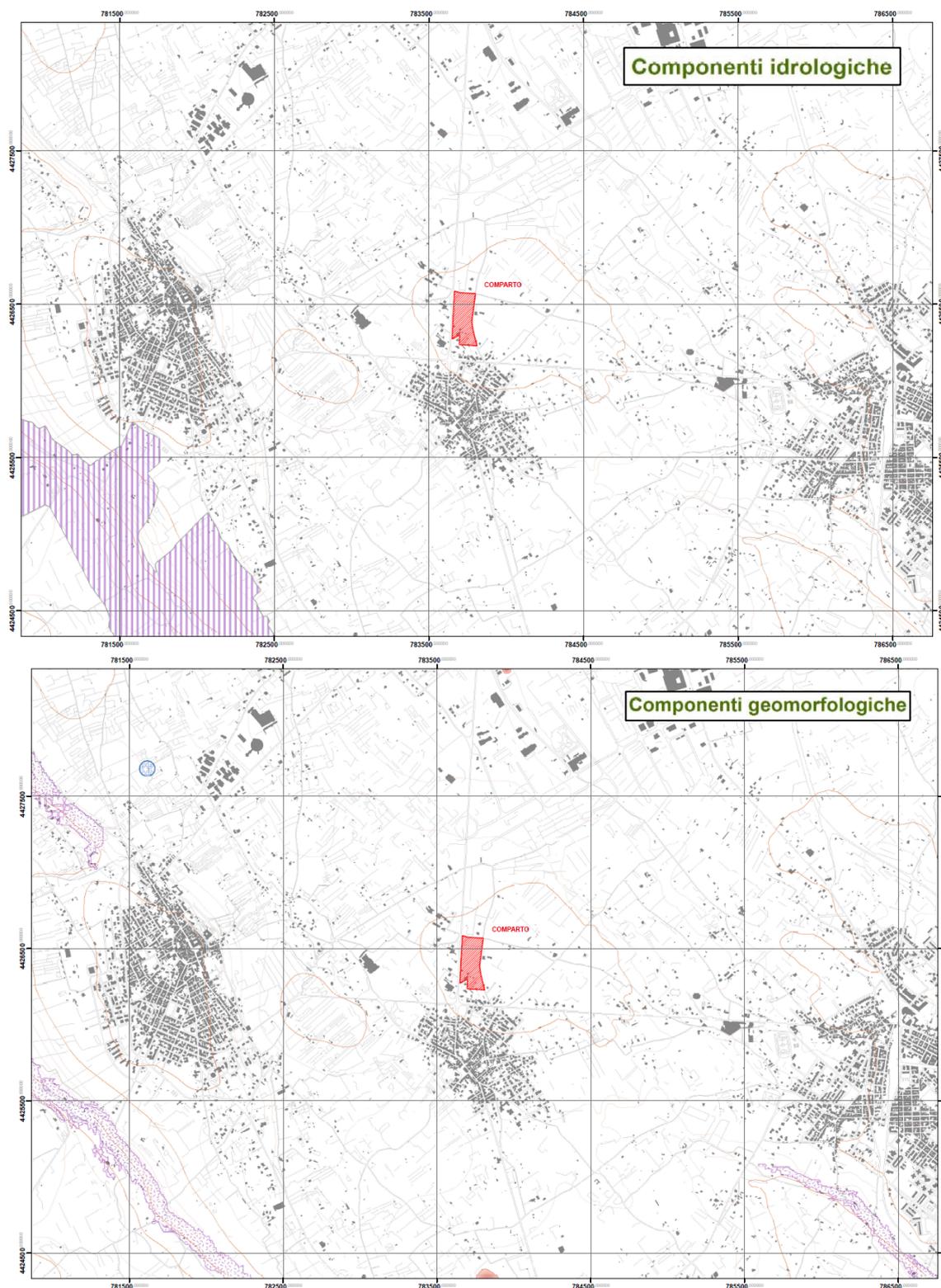
Tavola 6.3.2 Componenti dei valori percettivi

**VERIFICA**

**Per quanto sopra esposto e dall'analisi cartografica prodotta in allegato nelle pagine seguenti, si conclude che gli interventi previsti non sono in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanto previsto dall'art. 143, comma 9, del Codice in quanto nell'area oggetto di intervento dalle cartografie non si evince la presenza di componenti riconducibili al sistema dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti.**

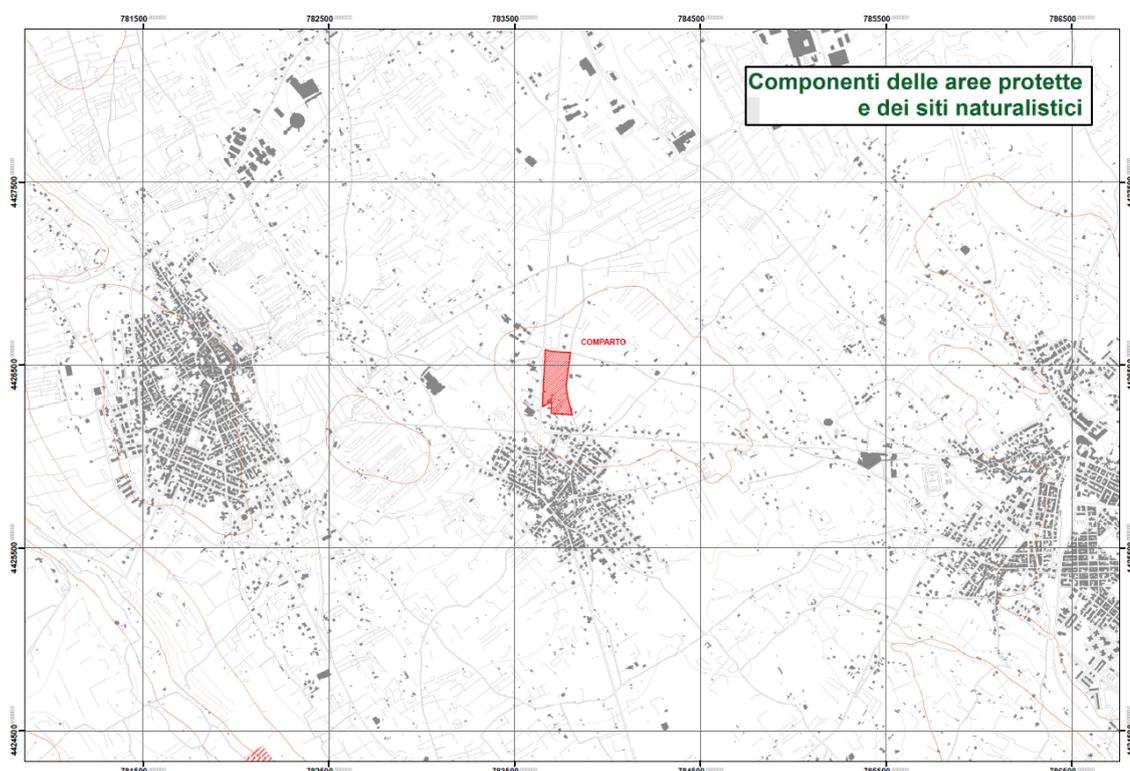
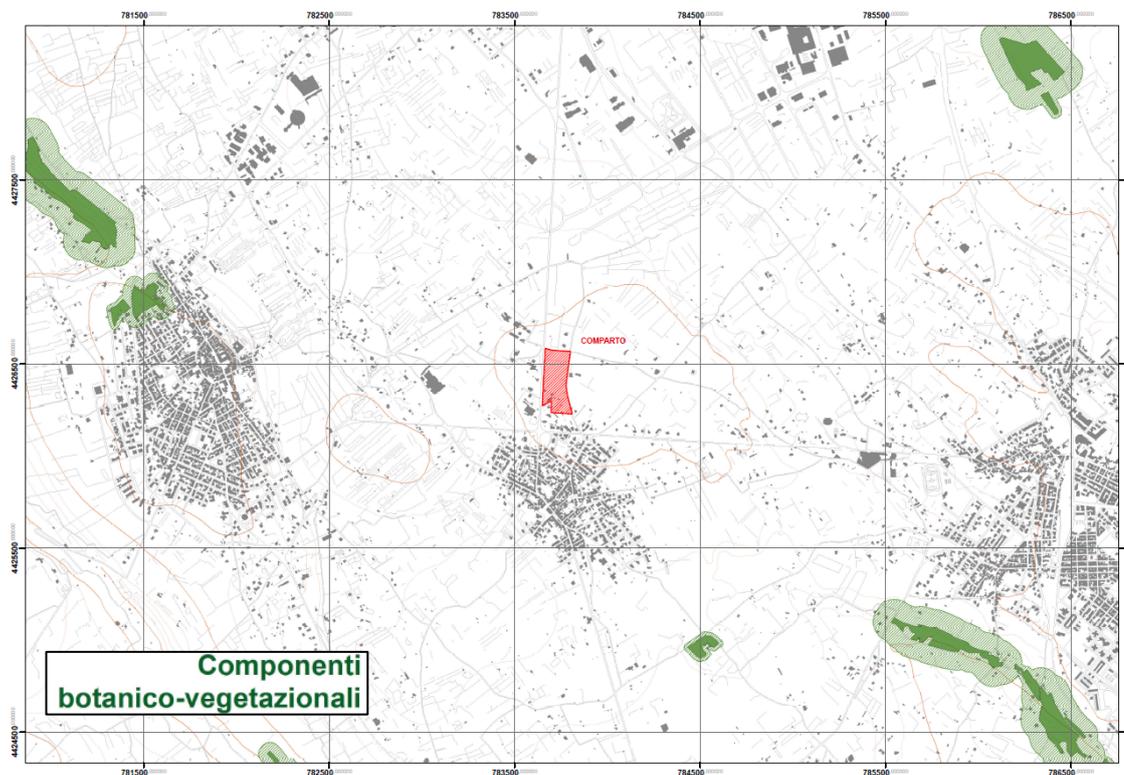
**Analisi di compatibilità dell'intervento:**Con riferimento alla **struttura idrogeomorfologica**:

- per le **componenti geomorfologiche**, Tavola 6.1.1, l'intervento risulta essere compatibile, in quanto non è in contrasto per la presenza di grotte, doline, inghiottitoi e versanti,.
- per le **componenti idrogeologiche**, Tavola 6.1.2, l'intervento risulta essere compatibile, in quanto non in contrasto con la fascia di profondità, non in contrasto con la connessione rete ecologica regionale, non in contrasto con le sorgenti, in linea con il preesistente vincolo idrogeologico.



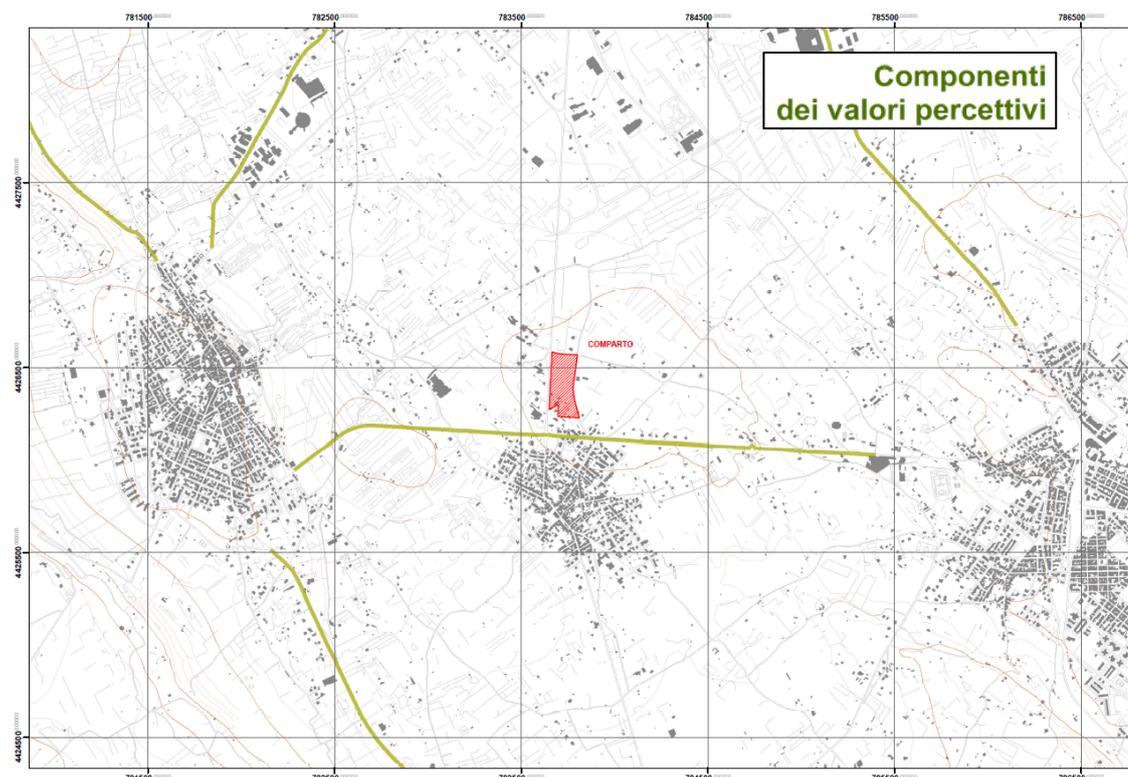
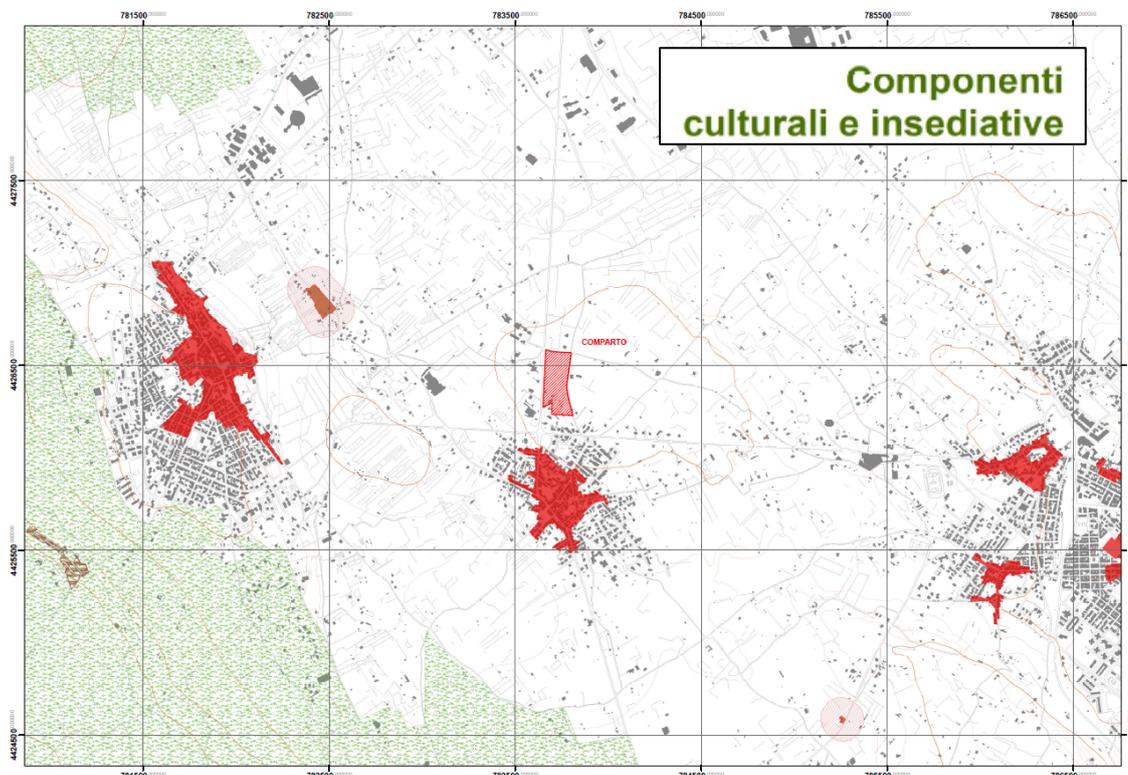
Con riferimento alla **struttura ecosistemico e ambientale** ,

- per le **componenti botanico-vegetazionali** Tavola 6.2.1, l'intervento risulta essere compatibile, in quanto non in contrasto per la presenza di vincolo per pascoli naturali, formazioni arbustive, boschi, area di rispetto di boschi.
- per le **componenti delle aree protette e dei siti naturalistici** Tavola 6.2.2, l'intervento risulta essere compatibile, in quanto non in contrasto per la presenza di siti di rilevanza naturalistica, del parco Otranto Santa Maria di Leuca, area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.



Con riferimento alla **struttura antropica e storico culturale ambientale**,

- per le **componenti culturali e insediative** Tavola 6.3.1, l'intervento risulta essere compatibile, in quanto non in contrasto per la presenza di paesaggi rurali, in linea con il preesistente vincolo paesaggistico, non in contrasto con città consolidata, stratificazione insediativa, area di rispetto delle componenti culturali e insediative.
- per le **componenti dei valori percettivi**, Tavola 6.3.2, l'intervento risulta essere compatibile, in quanto non in contrasto per la presenza luoghi panoramici,



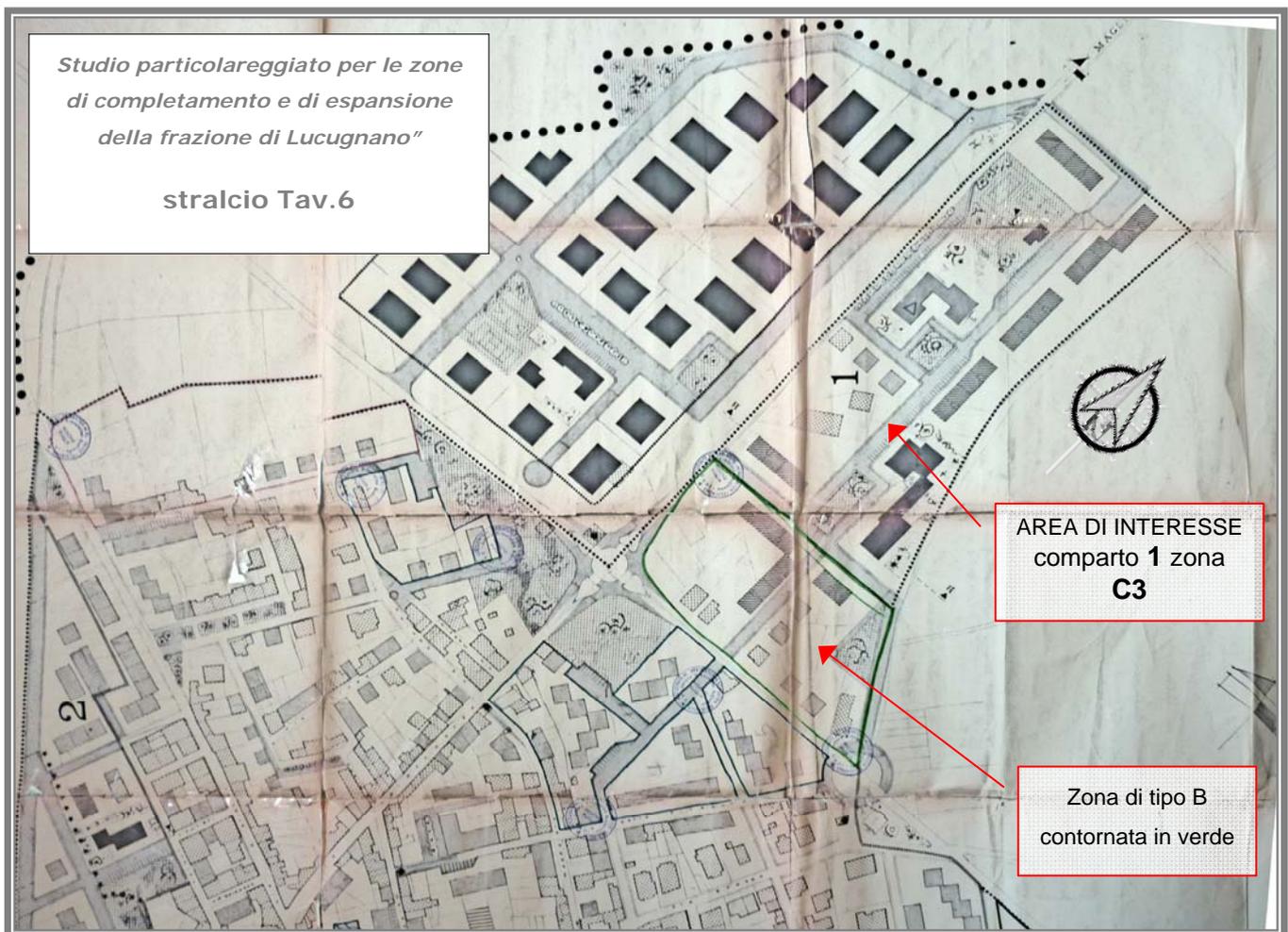
## STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Entrando nello specifico dell'area oggetto di intervento, si rappresenta che il programma costruttivo in parola, ricade nel comparto 1 (come delimitato dal P.P. e dal P.P.A.) in un'area tipizzata dal P.d.F. vigente "zona C3 destinata a nuovi complessi insediativi.

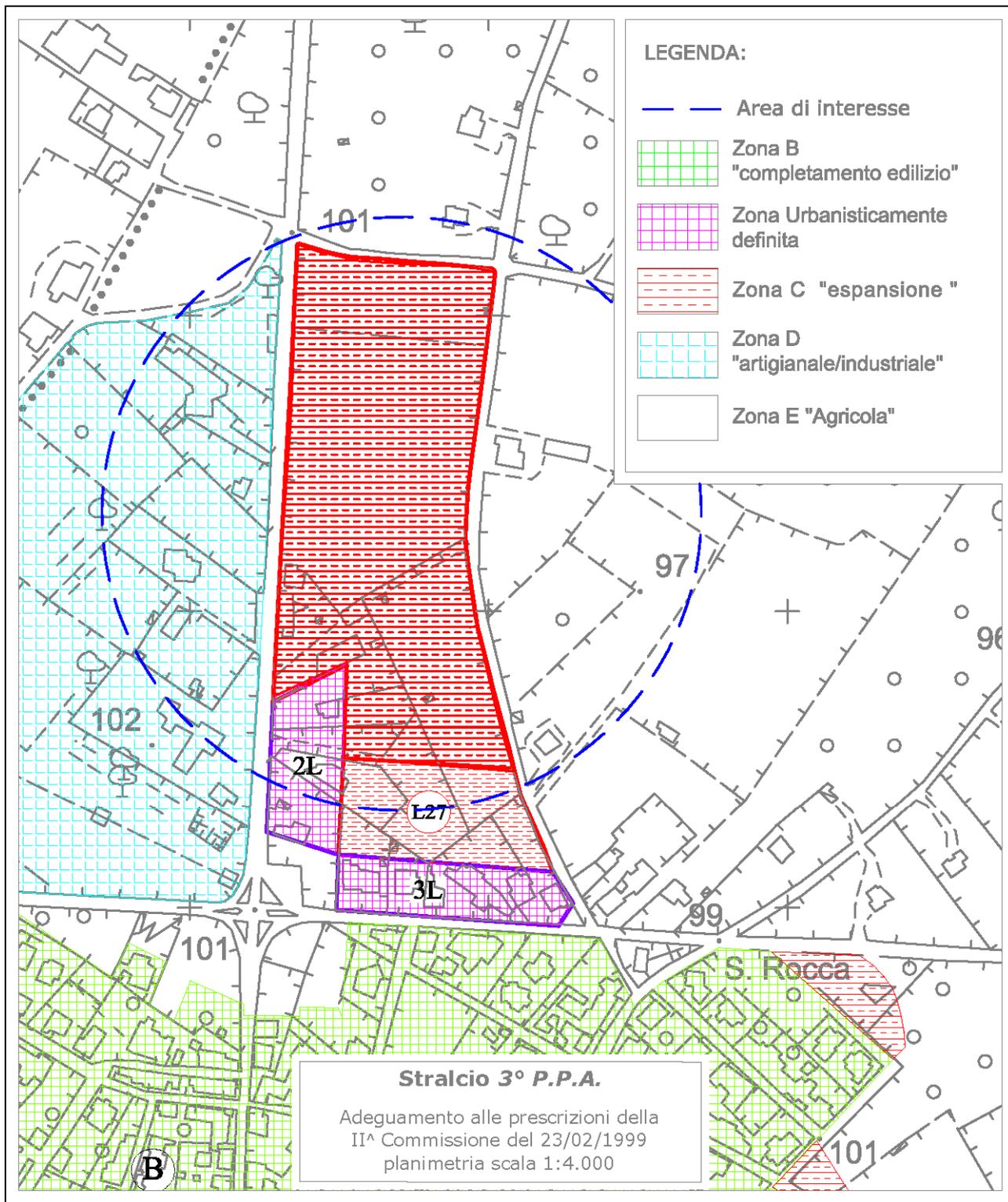
A tale perimetrazione, rispetto alle previsioni del P.d.F., si perviene con lo **Studio Particolareggiato per le zone di completamento e di espansione della frazione di Lucugnano** approvato con D.G.R. n°6080 del 13/07/1981 che, per l'area di interesse, introduce le seguenti modifiche e prescrizioni riportate nella relazione dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia n.2824 del 14/4/1977:

L'area adiacente al lato sud del comparto in oggetto, già individuata dal P.d.F. come zona B (Completamento Edilizio) venne contornata di verde e subordinata alle seguenti prescrizioni:

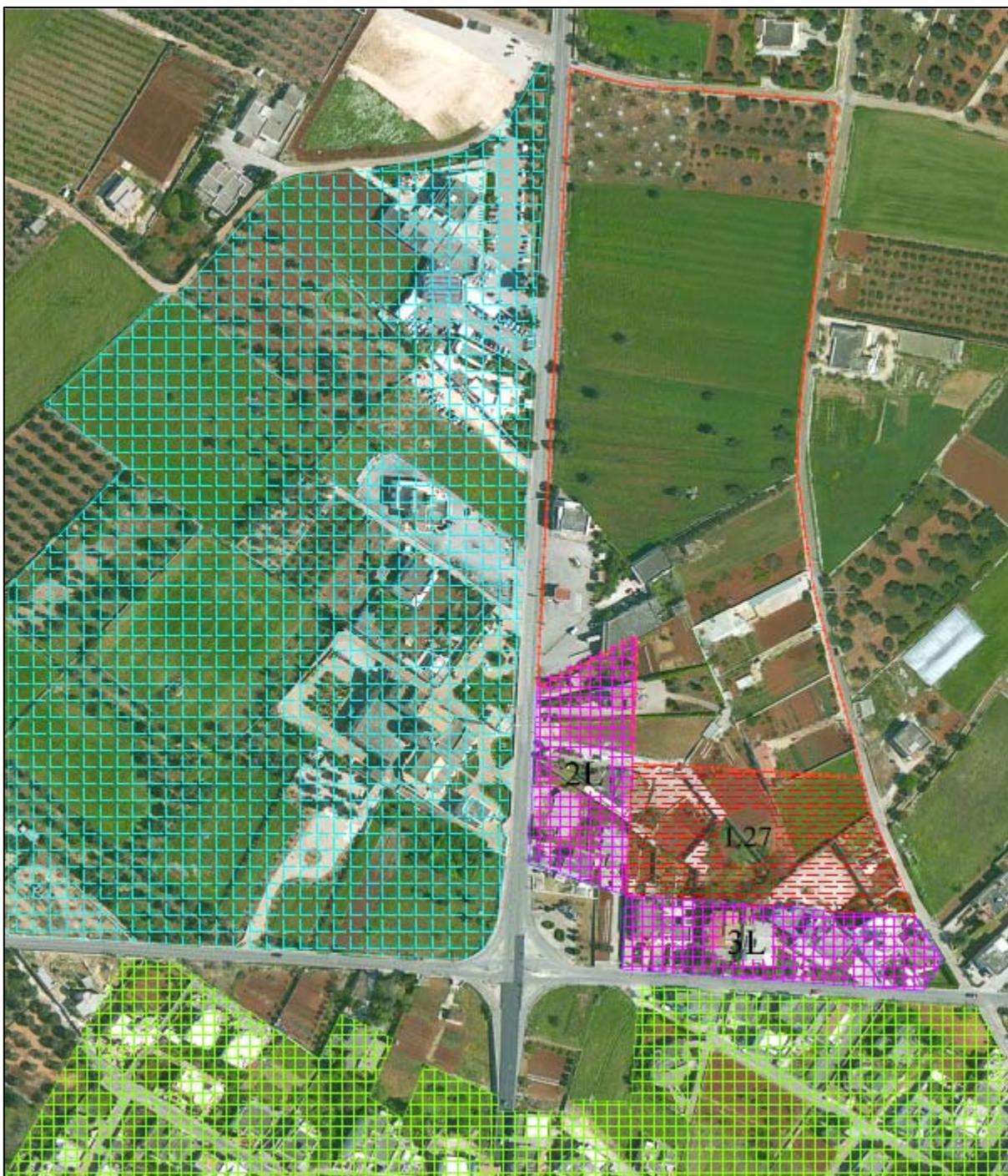
*[Con riferimento all'area di tipo B contornata in verde - prospiciente la strada provinciale Tricase Specchia ed adiacente l'Area di tipo C3 – si prescrive che nella stessa il rilascio delle singole licenze edilizie venga subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata, da correlare con lo studio della limitrofa area C3.]*



Nel 3° P.P.A. redatto in adeguamento alle prescrizioni della II<sup>a</sup> Commissione del 23/02/1999, in prossimità del comparto in parola vengono individuate due aree come urbanisticamente definite (2L- 3L) che vanno a modificare la delimitazione del comparto nello stato attuale.



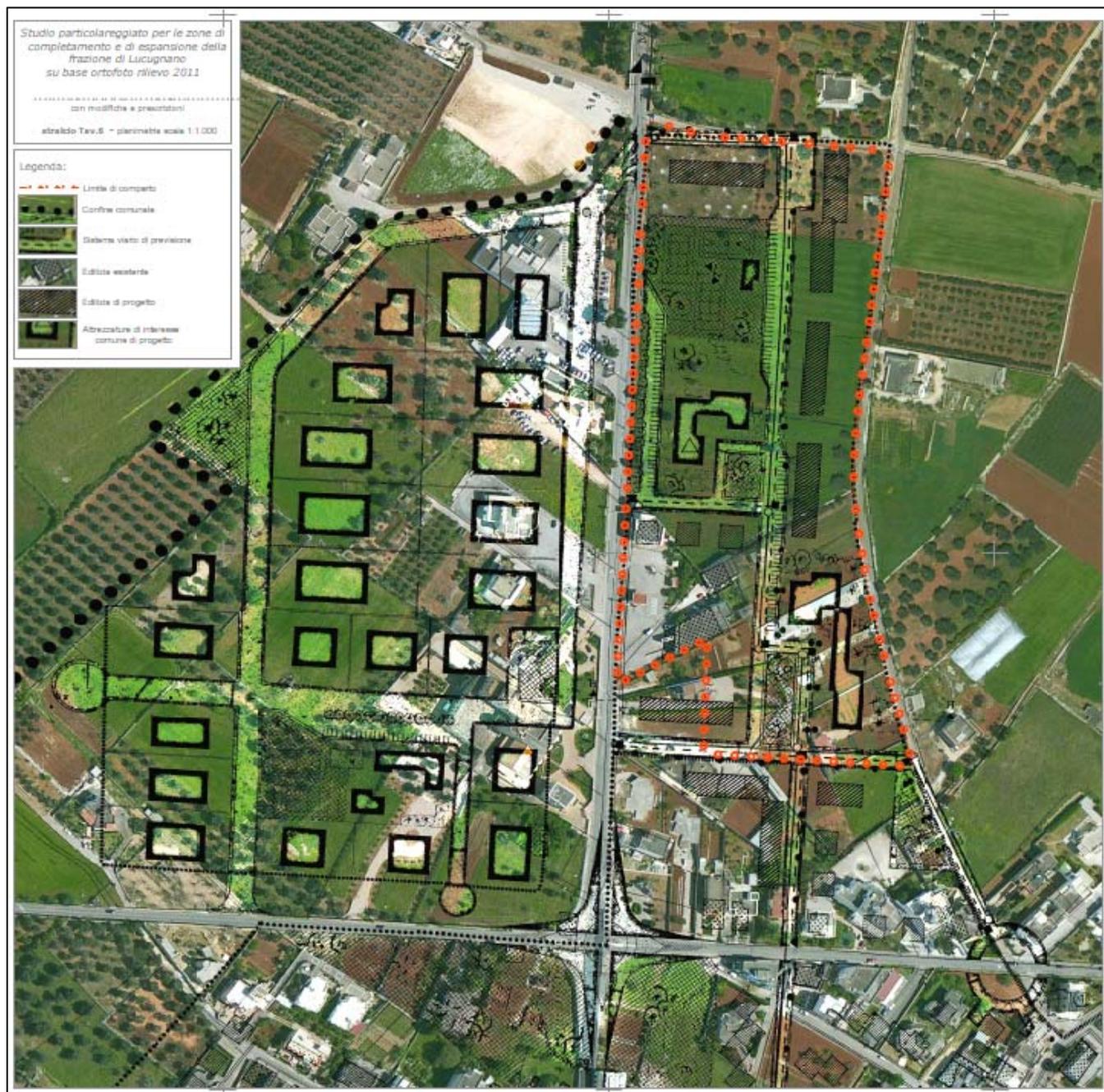
Negli elaborati grafici di progetto del **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** alla **Tavola 3** è stato rappresentato lo **“stato di attuazione della pianificazione vigente”**. Le previsioni dei piani descritti in precedenza sono stati sovrapposti su un'ortofoto satellitare ad alta risoluzione aggiornata al 2010 (fonte Digital Globe).



In linea generale, si nota una edificazione continua lungo i principali assi viari (ss. 275 S.Maria di Leuca – Lecce e S.P. Presicce –Specchia-Tricase Porto) che interessano sia le aree individuate dal P.P.A. come urbanisticamente definite, ma anche tutta l'area della zona

D.(Artigianale/Industriale) prospiciente la ss275 ed alcune aree ben definite facenti parte del comparto 1 in parola.

Sulla stessa Tavola 3, dalla sovrapposizione dello **Studio Particolareggiato** con lo stato di fatto, risulta evidente come i tracciati viari di previsione non sono più realizzabili, in quanto si troverebbero ad insistere su aree ormai edificate o di fatto giardini pertinenziali di costruzioni esistenti.



Tale situazione comporta un'oggettiva difficoltà a dare attuazione al comparto per la sua intera estensione così come era stata individuata in origine nelle previsioni del Programma di Fabbricazione e dello Studio Particolareggiato.

## *PROGETTO del Piano di Lottizzazione - scelte di piano.*

Le proposte progettuali prospettate dal presente Piano di Lottizzazione "Mazzi" hanno tenuto conto dello stato dei luoghi oltre che delle prospettive di ampliamento dell'abitato di Lucugnano a completamento dell'attuale zonizzazione. Nello schema di lottizzazione proposto, sono state cercate delle soluzioni, per quanto possibile, coerenti con le previsioni della pianificazione vigente.

Nello specifico, nell'individuazione dei tracciati viari, si è cercato di mantenere il più possibile lo schema previsto nello **Studio Particolareggiato** sia nella distribuzione delle aree a destinazione residenziale e degli spazi pubblici sia nell'impianto del sistema viario.

La viabilità di progetto della dimensione di ml 12,00 in sezione, va ad aggiungersi e ad ampliare il sistema viario preesistente permettendo il raccordo della nuova zonizzazione con quella preesistente mantenendo inalterato l'impianto viario preesistente. Per un'ottimale utilizzazione delle aree pubbliche a standard è stata prevista un'unica area in posizione centrale al comparto delimitata per un lato dalla viabilità esistente e per gli altri due da quella più ampia di progetto, mentre le aree a parcheggio sono state distribuite lungo la viabilità comprensoriale di progetto con l'intento di una ripartizione omogenea a servizio dell'intero comparto.

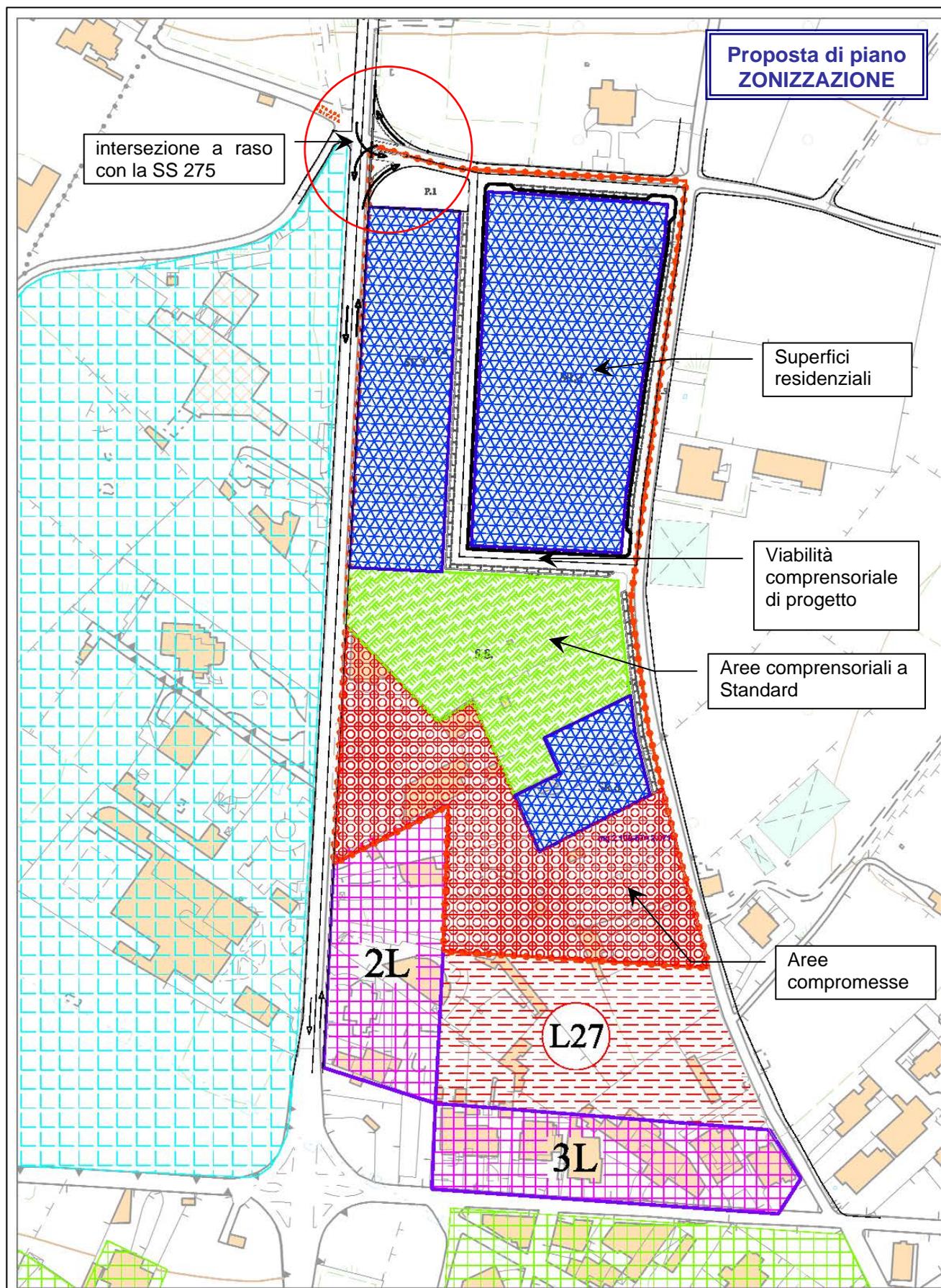
In considerazione della particolare interazione nel raccordo della viabilità di progetto nell'intersezione a raso con la strada statale SS 275 in prossimità del Km 21+033 è stata richiesta ed ottenuta **autorizzazione preventiva con prescrizioni dall'Ufficio A.N.A.S. Prot.CBA-0004380-P del 07/02/2014.**

Nella **Tavola 11** è contenuta una rappresentazione dettagliata in scala 1:50 di tale intersezione completa della segnaletica orizzontale e verticale il tutto progettato in ottemperanza alle norme contenute nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001, relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" ed alle indicazioni ricevute dell'Area Tecnica Esercizio della sezione ANAS di Lecce.

*Un'ampia area con destinazione a parcheggio è stata prevista in adiacenza all'intersezione di progetto in modo da consentire un'adeguata visibilità secondo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e in adeguamento alle indicazioni ricevute dall'Ufficio A.N.A.S.. Per motivi di compatibilità con le norme di sicurezza del Nuovo Codice della Strada non è stato possibile raccordare il tratto di viabilità comprensoriale parallelo a via vicinale Tiranni con la SS275 che invece era stato ipotizzato nel progetto preliminare in conformità alle previsioni urbanistiche originarie dello **Studio Particolareggiato** vigente che addirittura prevedeva tre sbocchi sulla SS275 (Tav. 2 PdL).*

L'attuazione del comparto permetterà il raccordo e completamento della viabilità esistente e delle opere di urbanizzazione primaria, rendendo compiuto il disegno urbano dell'intera area ponendo in

atto soluzioni che potessero fornire continuità con le destinazioni di zona e con le previsioni urbanistiche originarie.



## **PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE - determinazione della Superficie Territoriale del comparto**

La trasposizione del perimetro del "Comparto 1" sulle mappe catastali e la lettura delle diverse superfici ha determinato una **Superficie Territoriale catastale** complessiva del Comparto ( in seguito: "**STc**") di **mq 42.891,00**.

Per la verifica dei confini e delle superfici catastali, l'estratto di mappa catastale del comparto è stato oggetto di accurato rilievo (usando, come strumentazione topografica, GPS doppia frequenza in modalità RTK, e stazione totale) successivamente per ottenere la planimetria utile al Piano di Lottizzazione è stato montata su Cartografia Tecnica Regione della Regione Puglia estratte dal foglio n.536081, rilievo 2006, ed ortofoto satellitare ad alta risoluzione, rilievo 2010, fonte (Digital Globe) elaborate con sistema G.I.S.

Dalle verifiche sui luoghi sono state riscontrate superfici reali leggermente diverse rispetto ai valori catastali. In particolare è stata riscontrata una **Superficie Territoriale reale** complessiva del Comparto ( in seguito: "**STR**") di **mq 42.160,00** con una diminuzione di circa mq 731,00 rispetto a quella catastale. Per l'intero Comparto, viene riportata nella "*Tabella.2*", allegata nella presente relazione e nella **Tavola 4** del **PdL**, l'elenco completo delle ditte e delle particelle catastali che lo compongono con indicazione dettagliata delle relative superfici catastali e reali con i rispettivi totali.

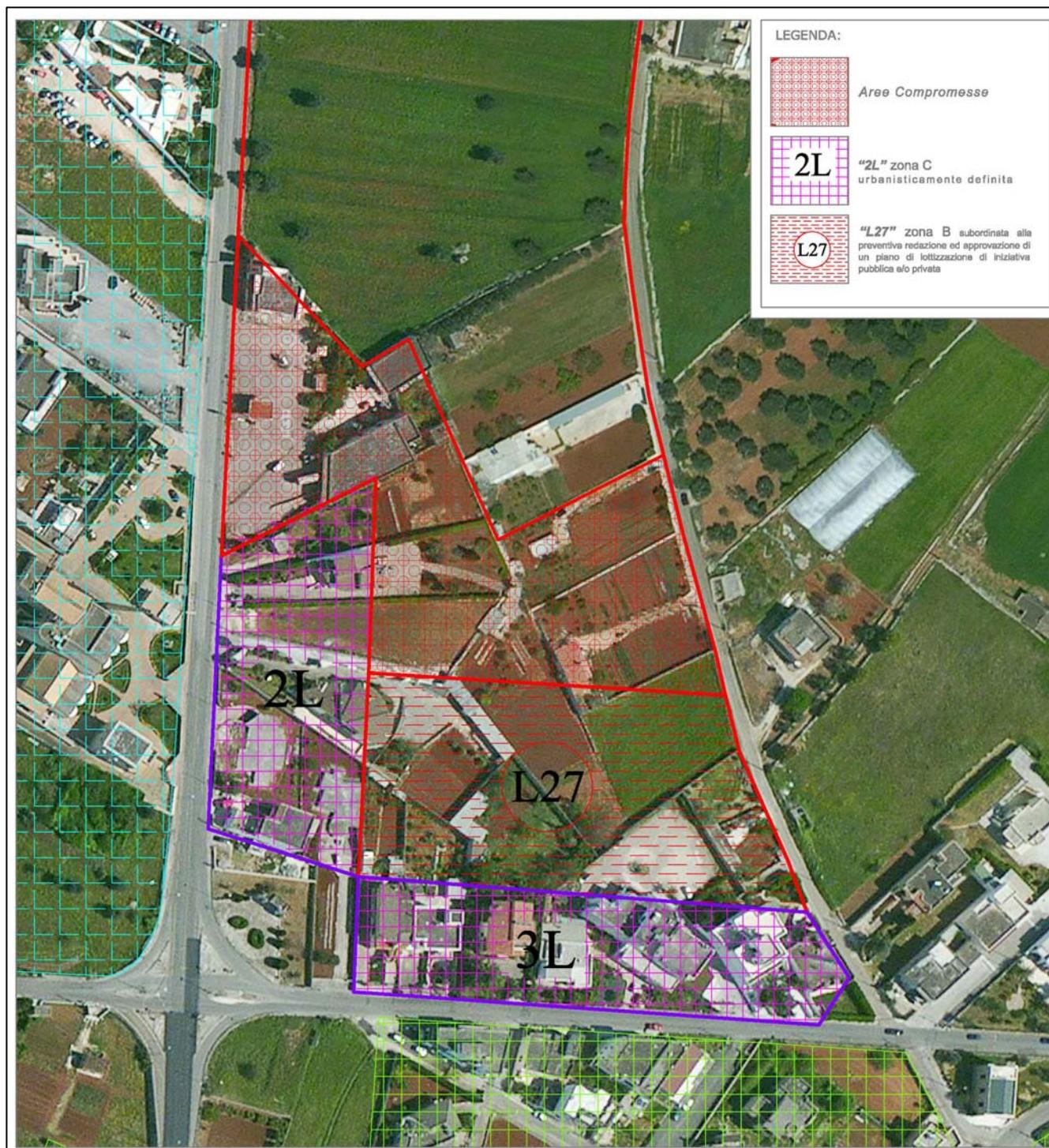
### **PROGETTO DEL Piano di Lottizzazione: "Aree Compromesse":**

Come risulta dallo studio effettuato sulla **Tavola 3 del PdL**, nella quale è rappresentato lo "**stato di attuazione della pianificazione vigente**", all'interno del comparto sono presenti alcune particelle o porzioni di esse, compromesse dalla presenza di abitazioni o di pertinenza ad esse di cui i **proprietari hanno chiesto espressamente l'esclusione dal Piano di Lottizzazione**.

Tali aree, denominate "**Aree Compromesse**", sono state contornate ed evidenziate nelle tavole grafiche del **PdL** con un retino rosso. Sono tutte raggruppate in un'area a sud del comparto in stretto adiacenza con l'area "**2L**" (*urbanisticamente definita*) e la "**L27**" (*zona B subordinata alla preventiva redazione ed approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata*).

Complessivamente le "**Aree Compromesse**" misurano una superficie di **mq 10.360,00 catastali**. Nella "*Tabella.2*" allegata viene riportato l'elenco dettagliato delle ditte e delle particelle catastali con indicazione delle relative superfici catastali. Le superfici delle aree compromesse sono state stralciate dal calcolo dei carichi insediativi e dalla ripartizione degli utili e degli oneri con il conseguente obbligo da parte dei proprietari che tali immobili in futuro non potranno essere

oggetto di interventi che vadano in alcun modo ad aumentare il carico urbanistico dell'intero comparto.



Considerando che nelle norme del P.d.F. viene fissata in mq 10.000 l'unità minima di intervento, qualora in futuro ce ne fossero le condizioni, vista la particolarità dell'area, si potrebbe pensare ad un piano di recupero unitario per un assetto omogeneo di tale area.

Analoga situazione si è presentata per un terreno di proprietà della sig.ra Guglielmo Anna Maria individuato in catasto al foglio 26, mappali 672-674 rispettivamente di mq 430,00 e 690,00 per un'estensione complessiva di mq 1120,00.

Nonostante l'espressa volontà della proprietaria di essere esclusa dal P.d.L, per la particolare posizione del terreno non è stato possibile annoverarlo tra le aree compromesse e trattarlo con le stesse procedure delle situazioni analoghe. Di fatto tale terreno risulta direttamente interessato dall'allargamento della viabilità preesistente e la sua esclusione comprometterebbe la continuità delle infrastrutture di progetto e della distribuzione dei lotti.

Dalle trattative intercorse tra la Sig.ra Guglielmo Anna Maria ed i restanti lottizzanti è emersa la disponibilità a trovare un accordo che potesse portare al superamento del problema, allo scopo è stata sottoscritta dalle parti una scrittura privata con la quale si conviene sinteticamente quanto segue:

- la sig.ra Guglielmo Anna Maria si impegna a cedere la fascia di terreno di sua proprietà per la parte strettamente interessata dalla sede viaria comprensiva dei marciapiedi con la precisazione che verrà comunque esclusa dalla lottizzazione e dai relativi costi;
- I lottizzanti, si impegnano a farsi carico dei costi di costruzione del tratto di recinzione prospiciente la nuova sede viaria e dello spostamento della cisterna esistente nel caso venisse interessata dalle opere stradali oltre alle spese generali di lottizzazione.

Per dare concreta attuazione a quanto sopra, nelle scelte di piano è stata adottata la soluzione di includere comunque le particelle in questione tra quelle da lottizzare, individuando al loro interno sia il lotto residenziale che le aree da cedere a standard ed a strade in funzione della superficie territoriale espressa dalle particelle.

Nello specifico il lotto assegnato risulta il n° 26 della superficie di mq 671,00 tale superficie, come per gli altri lottizzanti, è stata determinata dal rapporto tra Superficie Residenziale complessiva (**SR**) e Superficie territoriale da lottizzare da rilievo (**Str**) moltiplicato per la superficie reale delle particelle di proprietà (**Sp**):

$$\text{Superficie Lotto n°26} = Sp \frac{SR}{Str} = mq1120,00 \times \frac{mq 19044,00}{mq 31800,00} = mq 671,00$$

L'effetto di questa scelta comporterà che un eventuale futura potenzialità edificatoria del lotto sarà subordinato alla cessione gratuita della quota mancante di standard che nelle planimetrie è stato già correttamente individuato all'interno dell'area (**SS**) in aggiunta alla parte che verrà subito ceduta per strada e parcheggi per un totale di mq 449,00.

$$mq1120,00 - mq 671 = mq 449,00 \text{ (area da cedere a standard)}$$

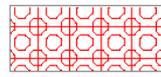
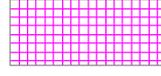
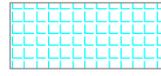
[Tabella 2] Ditte, particelle catastali superfici e percentuale di proprietà

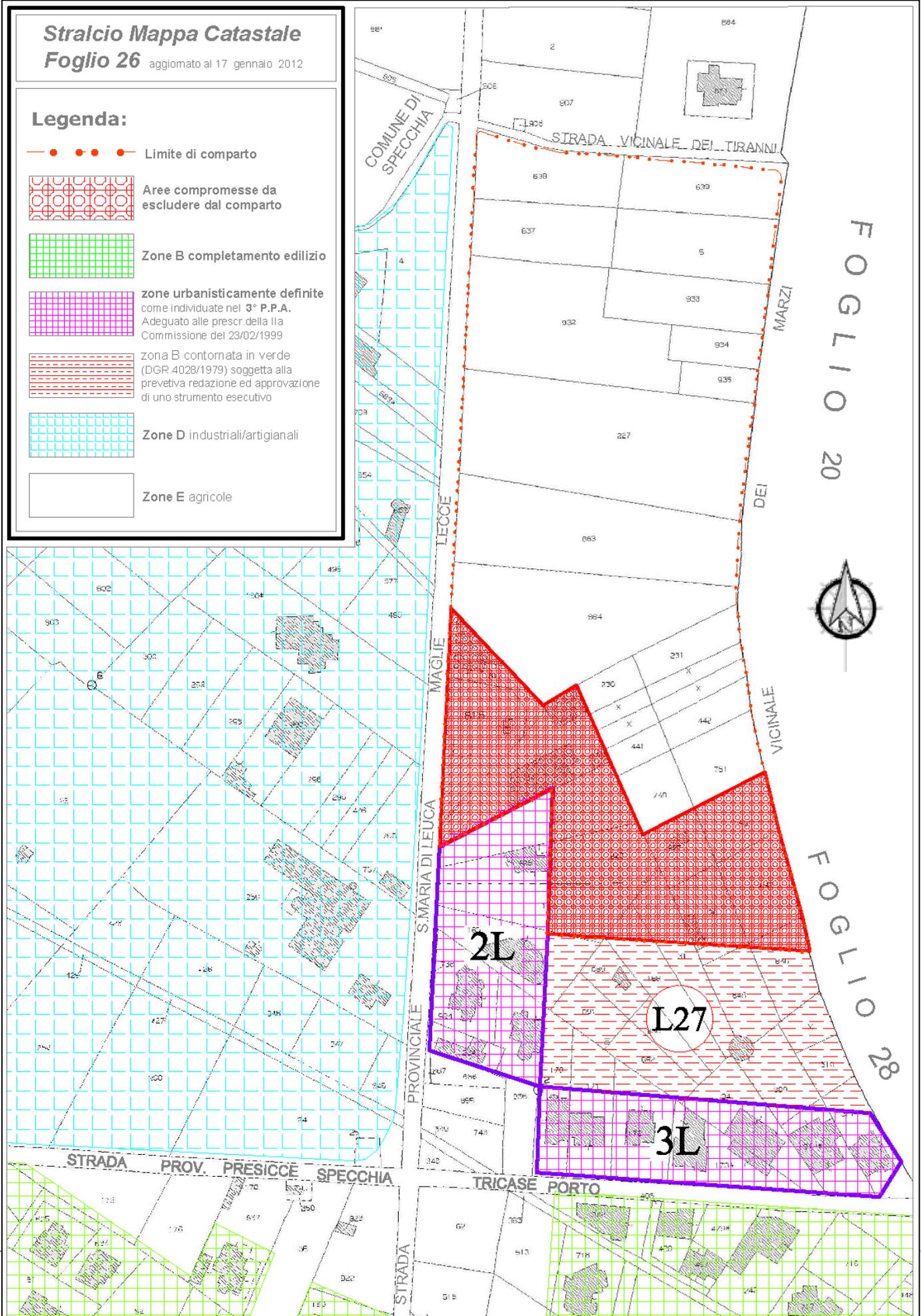
NUMERO DITTE	DITTA CATASTALE	Luogo di nascita	Data di nascita	codice fiscale	Numero di foglio	Numero di particella	superficie catastale particelle	Superficie catastale ricadente nel comparto per ditte	Superficie catastale di aree compromesse o da escludere	Superficie catastale ricadente nel comparto per ditte da includere	Superficie REALE ricadente nel comparto per ditte da includere	% di proprietà per ditte	Superficie complessiva dei lotti di spetanza per ditte
1	BAGLIVO Filomena	Tricase	26/01/1956	BGLFMN56A66L419Z	26	637	1.648,00	3.382,00	0,00	3.382,00	3.280,00	10,31%	1.964,29
2	BAGLIVO Carmine	Tricase	21/07/1953	BGLCMN53L21L419D	26	638	1.734,00	1.612,00	0,00	1.612,00	1.563,00	4,92%	936,03
3	INGLETTI Luigi	Tricase	11/02/1957	NGLLGU57B11L419J	26	639	3.074,00	3.074,00	0,00	3.074,00	2.981,00	9,37%	1.785,23
4	ROSAFIO Rita	SVIZZERA	13/03/1973	RSFRTI73C53Z133U	26	965	800,00	800,00	0,00	800,00	800,00	2,52%	479,09
5	GUGLIELMO Adamo	Tricase	25/06/1974	GGLDMA74H2 5L419L	26	933	1.500,00	3.360,00	0,00	3.360,00	3.305,00	10,39%	1.979,26
						5	1.860,00						
6	GUGLIELMO Andrea	Tricase	27/03/1959	GGLNDR59C27L419U	26	934	600,00						
						669	179,00						
						671	343,00	1.610,00	0,00	1.610,00	1.610,00	5,06%	964,18
						673	180,00						
						675	308,00						
7	BAGLIVO Teresa	Tricase	18/01/1969	BGLTRS69A55L419Q	26	935	500,00	2.140,00	0,00	2.140,00	2.140,00	6,73%	1.281,58
						749	705,00						
						751	935,00						
8	FERRAMOSCA Luigi	Tricase	20/03/1965	FRRLGU65C20E506O	26	227	6.000,00	6.000,00	0,00	6.000,00	5.820,00	18,30%	3.485,41
9	PANICO Maria Domenica	Tricase	05/12/1964	PNCMDM64T55L419P	26	863	4.164,00	4.164,00	0,00	4.164,00	4.038,00	12,70%	2.418,23
10	PANICO Ada	Tricase	23/09/1966	PNCDA66P63L419A	26	864	4.164,00	4.164,00	0,00	4.164,00	4.038,00	12,70%	2.418,23
11	GUGLIELMO Francesco	Tricase	01/07/1954	GGLFNC54L01L419L	26	668	375,00	1.105,00	0,00	1.105,00	1.105,00	3,47%	661,75
						670	730,00						
12	GUGLIELMO Anna Maria	Tricase	04/12/1956	GGLNMR5 6T 44L419F	26	672	430,00	1.120,00	0,00	1.120,00	1.120,00	3,52%	670,73
						674	690,00						
13	BAGLIVO Roberto	Tricase	30/11/1967	BGLRRT67S30L419E	26	752	845,00	845,00	845,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
						927	610,00	610,00	610,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
14	DE MARCO Antonio	Tricase	11/10/1924	DMRNTN24R11L419X	26	30	884,00	884,00	884,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
						846	816,00	816,00	816,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
						847	1.064,00	206,00	206,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
15	MASTRIA Emanuela	Tricase	22/02/1980	MSTMNL80B62L419J	26	164	1.516,00	757,00	757,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
16	BAGLIVO Donato	Tricase	18/03/1983	BGLDNT33C18L419J	26	166	1.020,00	164,00	164,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
						31	1.054,00	423,00	423,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
17	BAGLIVO Teresa Antonia	Tricase	09/06/1968	BGLTRS68H49L419G	26	925	628,00	628,00	628,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
						926	972,00	263,00	263,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
18	BAGLIVO Corrado	Tricase	10/03/1964	BGLCRD64C10L419N	26	162	1.600,00	866,00	866,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
19	PISPERO Luigi	Tricase	09/06/1956	PSPLGU56H09L419N	26	27	1.800,00	1.800,00	1.800,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
20	PISPERO Massimo	Tricase	08/07/1969	PSPMSM69M08L419T	26	817	732,00	732,00	732,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
21	TAMOIL ITALIA S.P.A.	MILANO		698550159	26	815	1.366,00	1.366,00	1.366,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	<b>SOMMA SINGOLE SUPERFICI CATASTALI</b>												<b>19.044,00</b>
								<b>42.891,00</b>	<b>10.360,00</b>	<b>32.531,00</b>	<b>31.800,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>19.044,00</b>

### Stralcio Mappa Catastale Foglio 26

aggiornato al 17 gennaio 2012

#### Legenda:

-  Limite di comparto
-  Aree compromesse da escludere dal comparto
-  Zone B completamento edilizio
-  zone urbanisticamente definite come individuate nel 3° P.P.A. Adeguato alle prescr. della IIa Commissione del 23/02/1999
-  zona B contornata in verde (DGR 4028/1979) soggetta alla prevetiva redazione ed approvazione di uno strumento esecutivo
-  Zone D industriali/artigianali
-  Zone E agricole



**PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE - "parametri urbanistici":**

Per tutto quanto sopra, la **Superficie Territoriale** da lottizzare (**STc**) individuata dalle consistenze catastali, si determina come la **Superficie Territoriale** catastale del comparto (**STc**) al netto delle "**Aree Compromesse**" (**Sac**) come segue:

$$STc - Sac = Stc$$

$$mq\ 42.891,00 - mq\ 10.360,00 = mq\ 32.710,00.$$

Pertanto, per il comparto in esame, la **Superficie Territoriale catastale da lottizzare** è pari a **mq 32.710,00** ed è interamente di proprietà dei privati lottizzanti .

Come già evidenziato in precedenza, con le operazioni di rilievo sui luoghi sono state riscontrate superfici reali leggermente diverse rispetto ai valori catastali, con una differenza di circa mq 731. Nella "*Tabella.2*" allegata nella presente relazione e nella Tavola 4 del **PdL** sono stati riportati anche i valori delle superfici reali per i singoli mappali e complessivi. La somma di tali valori ha determinato una **Superficie territoriale da lottizzare da rilievo** (in seguito: "**Str**") di. **mq. 31.800,00**

<b>Str = mq. 31.800,00</b>
----------------------------

**Coerentemente con lo stato dei luoghi, il valore "Str" verrà adottato come base per il calcolo dei minimi inderogabili di densità edilizia (standards).**

Per la determinazione e verifica degli standards si fa riferimento al D.M. 1444/68 oltre che agli strumenti urbanistici vigenti in Tricase, pertanto la dotazione minima di superfici da destinare a spazi pubblici espressa in metri quadri per abitante è di mq 18,00 adeguatamente ripartita, secondo quanto stabilito all'art. 3 dal D.M. 1444/68, in spazi per istruzione, per attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati, e per parcheggi.

- Indice di Fabbricabilità Territoriale ( I.F.T. )..... 1,50 mc/mq
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria ( I.F.F. )..... 2,505 mc/mq
- Altezza massima (H<sub>max</sub>) ..... 12,00 m
- Numero massimo dei piani compreso piano terra (N.P<sub>max</sub>).....3
- Superficie minima del lotto .....400 mq
- Indice di copertura ..... 60%

- Dotazione minima di standard complessivi ..... 18,0 mq/ab
  - a. di cui aree per istruzione ..... 4,5 mq/ab
  - b. di cui aree per attrezzature d'interesse comune ..... 2,0 mq/ab
  - c. di cui aree per spazi pubblici attrezzati ..... 9,0 mq/ab
  - d. di cui aree per parcheggi ..... 2,5 mq/ab

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

Superficie Territoriale Effettiva = ..... mq 31.800,00

Indice di Fabbricabilità Territoriale = ..... mc x mq 1,50

Volume insediabile (mq 31.800,00 x mc 1,50) ..... mc 47.700,00

Per il calcolo delle aree da destinare ad urbanizzazione secondaria si è assunto il rapporto tra volume ed abitante pari a 100 mc/ab.

Pertanto il carico insediativo sarà pari a  $\frac{\text{mc } 47.700,00}{100 \text{ mc/ab}} = 477 \text{ abitanti}$

***PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE: Aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune***

In rapporto al carico urbanistico del comparto, la dotazione minima di aree a standard per istruzione, attrezzature d'interesse comune e spazi pubblici attrezzati, è determinata come segue:

$$477 \text{ ab} \times (4,50 + 2,00 + 9,00) = \text{mq } 7.393,50$$

Per un'ottimale utilizzazione di tali aree pubbliche individuate nella tavola 4 del PdL con la sigla "S.S." è stata prevista un'unica area in posizione centrale al comparto, delimitata per un lato dalla viabilità esistente e per gli altri due da quella più ampia di progetto.

Complessivamente misura una superficie di **mq 7.398,00** quindi superiore ai 7.393,50 metri quadri minimi previsti dalla normativa vigente.

**PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE - Viabilità, parcheggi pubblici e privati:**

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

$$\text{Zona C1 } 2,50 \text{ mq/ab} \times 477 \text{ ab} = \text{mq } 1.192,50$$

Nel comparto sono state previste sei distinte aree a parcheggio indicate nella Tavola 7 del PdL (ZONIZZAZIONE) con la lettera "P" (da P1 a P6) che complessivamente totalizzano una superficie di mq 1.680,00 pari a 3,52 mq per abitante nettamente superiore al minimo previsto di mq 2,50 per abitante. Cinque aree a parcheggio sono distribuite a nastro lungo la viabilità comprensoriale di progetto con l'intento di una ripartizione omogenea a servizio dell'intero comparto,

Per maggiore chiarezza si precisa che nel conteggio delle superfici per i parcheggi a nastro sono inclusi anche i varchi carrabili di accesso ai lotti senza che di fatto ne siano state decurtate le superfici. Ciò, pur comportando una riduzione della effettiva superficie destinata a parcheggi, considerando le eccedenze previste in progetto (mq 487,50 in più), non comprometterà il rispetto dei minimi valori previsti dalla normativa nazionale. Di fatto, considerando ventuno lotti direttamente interessati dai parcheggi a nastro ed ipotizzando una superficie di attraversamento di mq 10,00 (2,00 x 5,00) si perviene agevolmente al seguente calcolo di verifica:

$$\text{Lotti } 21 \times \text{mq } 10,00 \text{ (varchi)} = \text{mq } 210,00 < \text{mq } 487,50$$

Un'altra ampia area con destinazione a parcheggio è stata prevista in adiacenza all'intersezione a raso della viabilità comprensoriale di progetto con la strada statale SS 275 in modo da consentire un'adeguata visibilità secondo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada.

**Nella Tavola 11 del PdL** è contenuta una rappresentazione dettagliata in scala 1:50 di tale intersezione completa della segnaletica orizzontale e verticale il tutto progettato in ottemperanza alle norme contenute nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001, relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" ed alle indicazioni ricevute dell'Area Tecnica Esercizio della sezione ANAS di Lecce.

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.

La realizzazione della viabilità comprensoriale di progetto permetterà il raccordo e completamento della viabilità esistente e delle opere di urbanizzazione primaria, rendendo compiuto il disegno urbano dell'intera zona. In particolare è prevista, in aggiunta alla viabilità esistente, la creazione di

due nuovi tratti viari della larghezza in sezione rispettivamente di ml 12,00 in corrispondenza delle aree residenziali (misure comprensive dei marciapiede e dei parcheggi diffusi). Inoltre, l'allargamento di un tratto della sede viaria della strada vicinale dei "Mazzi" a ml 12,00 costituisce l'elemento di continuità per un futuro collegamento e raccordo con le "Aree Compromesse" e le "zona B subordinata alla preventiva redazione ed approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata".

### ***PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE - Lotti edificabili:***

Le aree residenziali come delimitate dai tracciati viari sono suddivise in tre gruppi distinti individuati nella Tavola 7 del PdL (ZONIZZAZIONE) con le sigle SR1, SR2, SR3. Esse si compongono di 30 lotti edificabili per una superficie fondiaria complessiva pari a mq **19.044,00**

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 400 metri quadri; l'indice di fabbricabilità fondiario IFF è stabilito in 2,505 mc/mq., uguale per ogni lotto e comunque minore del massimo previsto dalla strumentazione urbanistica vigente (2,90 mc/mq). La volumetria massima insediabile prevista da PdL risulterà comunque pari a mc 47.700,00.

Nelle Tavola 8 e 9 del PdL (rispettivamente "FORMAZIONE DEI LOTTI" e "TIPOLOGIE EDILIZIE" sono stati rappresentati schemi compositivi e tipologie di edificazione dei lotti. Sono comunque consentite varianti delle tipologie che prevedano l'utilizzo di lotti accorpati in maniera differente e/o con altezze diverse da quelle previste nel presente piano sempre all'interno delle sagome di massimo ingombro e dei limiti previsti dalla normativa vigente.

Il rapporto di copertura, in conformità allo strumento urbanistico, è stabilito al massimo nel 60% della superficie edificatoria di ogni singolo lotto.

Di seguito si riportano le seguenti tabelle:

- [Tabella 3] con la distribuzione dei singoli lotti edificabili aggregati per area ed indicazione dei parametri urbanistici,
- [Tabella 4] con la distribuzione delle superfici, per aree pubbliche e private,

[Tabella 3] Distribuzione dei singoli lotti edificabili aggregati per area ed indicazione dei parametri urbanistici.

	Lotto N°	SUP lotto mq	I.F.F. mc/mq	Volume Max	Hmax da P.d.F.	% Max copertura	sup. max coperta
SR1	1	733,00	2,505	1.835,96	12,00	60%	439,80
	2	745,00	2,505	1.866,02	12,00	60%	447,00
	3	852,00	2,505	2.134,03	12,00	60%	511,20
	4	752,00	2,505	1.883,55	12,00	60%	451,20
	5	833,00	2,505	2.086,44	12,00	60%	499,80
	6	838,00	2,505	2.098,96	12,00	60%	502,80
	7	721,00	2,505	1.805,91	12,00	60%	432,60
	8	720,00	2,505	1.803,40	12,00	60%	432,00
	9	627,00	2,505	1.570,46	12,00	60%	376,20
	10	662,00	2,505	1.658,13	12,00	60%	397,20
	11	482,00	2,505	1.207,28	12,00	60%	289,20
	12	482,00	2,505	1.207,28	12,00	60%	289,20
	13	517,00	2,505	1.294,94	12,00	60%	310,20
	14	517,00	2,505	1.294,94	12,00	60%	310,20
	SR2	15	486,00	2,505	1.217,30	12,00	60%
16		439,00	2,505	1.099,57	12,00	60%	263,40
17		406,00	2,505	1.016,92	12,00	60%	243,60
18		514,00	2,505	1.287,43	12,00	60%	308,40
19		589,00	2,505	1.475,28	12,00	60%	353,40
20		564,00	2,505	1.412,67	12,00	60%	338,40
21		578,00	2,505	1.447,73	12,00	60%	346,80
22		556,00	2,505	1.392,63	12,00	60%	333,60
23		558,00	2,505	1.397,64	12,00	60%	334,80
24		513,00	2,505	1.284,92	12,00	60%	307,80
27		582,00	2,505	1.457,75	12,00	60%	349,20
28		580,00	2,505	1.452,74	12,00	60%	348,00
29		575,00	2,505	1.440,22	12,00	60%	345,00
30		552,00	2,505	1.382,61	12,00	60%	331,20
SR3		25	1.400,00	2,505	3.506,62	12,00	60%
	26	671,00	2,505	1.680,67	12,00	60%	402,60
<b>TOTALI</b>		<b>19.044,00</b>		<b>47.700,00</b>			

[Tabella 4] Distribuzione delle superfici, per aree pubbliche e private.

		PARAMETRI URBANISTICI			
		previsioni di P.d.F.		Dati di Progetto	
<b>STc</b>	Superficie Totale Comparto (catastale)	mq	42 891,00	mq	42 891,00
<b>STr</b>	Superficie Totale Comparto (da rilievo)	mq	<b>42 160,00</b>	mq	42 160,00
<b>Sac</b>	Superficie Aree Compromesse (da stralciare)			mq	10 360,00
<b>Stc</b>	Superficie territoriale da lottizzare (catastale)			mq	32 531,00
<b>Str</b>	<b>Superficie territoriale da lottizzare (da rilievo)</b>			<b>mq</b>	<b>31 800,00</b>
	Indice di Fabbr. Territor. (I.F.T.)	mc/mq	1,50		
	indice di insediabilità	n.	100,00		
	Volumetria insediabile	mc	47 700,00		
	Abitanti insediabili (100 abit./mc)	ab.	477,00		

		DISTRIBUZIONE DELLE AREE			
		previsioni di P.d.F.		Dati di Progetto	
		mq/ab	superficie	mq/ab	superficie
<b>SS</b>	<b>Standard complessivi</b> come definiti all'art.3 punti "a,b,c" del DM 1444/1968: (istruzione 4,50 mq + interesse comune 2,00 mq + spazi pubblici attrezzati 9,00 mq)	15,50	<b>7 393,50</b>	< 15,51	<b>7 398,00</b>
<b>P.1</b>	aree a parcheggio di progetto				662,00
<b>P.2</b>	aree a parcheggio di progetto				312,00
<b>P.3</b>	aree a parcheggio di progetto				139,00
<b>P.4</b>	aree a parcheggio di progetto				176,00
<b>P.5</b>	aree a parcheggio di progetto				273,00
<b>P.6</b>	aree a parcheggio di progetto				118,00
<b>P</b>	<b>Standard complessivi</b> come definiti all'art.3 punto "d" del DM 1444/1968: (aree per parcheggi mq 2,50)	2,50	<b>1 192,50</b>	< 3,52	<b>1 680,00</b>
<b>SSc</b>	<b>Superficie totale da cedere a Standard</b> art.3 DM.1444/1968	<b>18,00</b>	<b>8 586,00</b>	< <b>19,03</b>	<b>9 078,00</b>

<b>Superficie a strade complessiva</b>		<b>mq</b>	<b>5 358,00</b>
di cui sede stradale		mq	2 400,00
di cui marciapiedi		mq	1 278,00
di cui parcheggi		mq	1 680,00
<b>Superficie complessiva da cedere all'amministrazione</b>		<b>26,74</b>	<b>12 756,00</b>

<b>SR.1</b>	Superficie residenziale lotti 1-8	mq	6 194,00
<b>SR.2</b>	Superficie residenziale lotti 9-24	mq	10 779,00
<b>SR.3</b>	Superficie residenziale lotti 25-26	mq	2 071,00
<b>SR</b>	<b>Superficie Residenziale complessiva</b>	<b>mq</b>	<b>19 044,00</b>

### *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 ghiaietto, sabbia e filler 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 dei tipo chiuso con spessore minimo di cm 2,00.

### *URBANIZZAZIONI - Marciapiedi*

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

### *URBANIZZAZIONI - Rete fognatura nera\**

Il progetto prevede la costruzione di una rete fognaria a servizio del comparto che si andrà a collegare con il collettore principale esistente sulla strada provinciale Presicce-Specchia-Tricase Porto, e sarà realizzato con caratteristiche analoghe alla rete preesistente.

### *URBANIZZAZIONI – Deflusso acque meteoriche.*

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà per scorrimento superficiale sulla viabilità comprensoriale di progetto e sarà distribuita sulle strade preesistenti secondo le linee di pendenza e le quote altimetriche indicate nella tavola 11 del presente piano.

In merito si precisa che l'intera area urbana di Lucugnano è privo di un sistema di raccolta delle acque piovane con l'unica eccezione per il nucleo antico ed in particolare Piazza Comi che è dotata di un vecchio tratto fognario con collettori in muratura.

***URBANIZZAZIONI - Rete distribuzione idrica,***

La rete di distribuzione dell'acqua potabile prevede una tubazione a servizio dell'intero comparto. L'allacciamento avverrà strada provinciale Presicce-Specchia-Tricase Porto, o sul tratto urbano della SS 275 dove sono presenti le condotte esistenti. La rete sarà realizzata mediante posa di tubazioni in ghisa del diametro di mm 80, oltre pezzi speciali e.

***URBANIZZAZIONI - Rete distribuzione gas.***

La rete del gas servirà tutti i lotti edificabili del comparto, sarà costituita da tubazioni in acciaio con protezione anticorrosiva o in polietilene del tipo PESO S5 del diametro di 80 mm.

***URBANIZZAZIONI - Rete di pubblica illuminazione.***

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

***URBANIZZAZIONI - 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.

***URBANIZZAZIONI - Rete telefonica.***

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

**Il Piano Di Lottizzazione è composto dalle seguenti tavole:**

- Tav.1**      **RELAZIONE GENERALE** – inquadramento territoriale, normativo, urbanistico e previsioni di piano
- Tav.2**      **PIANIFICAZIONE VIGENTE**  
stralcio: P.d.F. - P.P. per la frazione di Lucugnano - 3° P.P.A - C.T.R. 2006 con individuazione del comparto
- Tav.3**      **STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE**  
stralcio: P.P. per la frazione di Lucugnano - 3° P.P.A - su base ortofoto 2011
- Tav.4**      **INQUADRAMENTO TERRITORIALE** - elenco ditte ed individuazione del comparto su base catastale
- Tav.5**      **PIANO QUOTATO DELL'AREA DI INTERVENTO** - punti quota rilevati al piano di campagna e sulle sedi stradali preesistenti
- Tav.6**      **ZONIZZAZIONE**
- Tav.7**      **FORMAZIONE DEI LOTTI** - fili fissi e dati metrici
- Tav.8**      **TIPOLOGIE EDILIZIE**
- Tav.9**      **SISTEMA VIARIO** - sezioni stradali e particolari tecnici
- Tav.10**     **SISTEMA VIARIO**  
Segaletica orizzontale e verticale intersezione a raso SS 275 - strada comprensoriale
- Tav.11**     **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**  
" DEFLUSSO ACQUE METEORICHE"
- Tav.12**     **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**  
"RETE DI ENERGIA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE"
- Tav.13**     **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** - "RETE IDRICA"
- Tav.14**     **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** - "RETE FOGNA NERA"
- All.01**     **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**
- All.02**     **ELENCO DITTE E PARTICELLE** - **Visure catastali**
- All.03**     **RIPARTIZIONE DEI LOTTI PER DITTA**
- All.04**     **RELAZIONE FINANZIARIA E RIPARTO UTILI/ONERI**
- All.05**     **SCHEMA DI CONVENZIONE**

Lucugnano, dicembre 2015

I tecnici:

Arch. Mario Rizzo

Geom. Rocco Maggiore