

**COMUNE DI TRICASE**

PROVINCIA DI LECCE

# **PIANO DI LOTTIZZAZIONE L18**

**MODIFICA DIMENSIONAMENTO LOTTI**

**RELAZIONE TECNICA**

DATA: NOVEMBRE 2016

I TECNICI

GEOM. ATTILIO CAZZATO

ARCH. IRENE PALMA

## **RELAZIONE TECNICA**

### 1. PREMESSA

Il presente progetto riguarda “Modifica di dimensionamento lotti senza variazione di aree a standard e strade” relativo al Piano di Lottizzazione Comparto L18 del Comune di Tricase”.

Fanno parte integrante del presente Piano di Lottizzazione i seguenti elaborati:

TAVOLA 1: STRALCIO CATASTALE

TAVOLA 2: ELENCO DITTE

TAVOLA 3: STRALCIO DEL P.di.F. CON INSERIMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

TAVOLA 4: STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CON INSERIMENTO DEL PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE

TAVOLA 5: STRALCIO DEL 3°PPA CON INSERIMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

TAVOLA 6: DIMENSIONAMENTO LOTTI

TAVOLA 7: SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO CON DISTANZE MINIME

TAVOLA 8: PLANIVOLUMETRIA D'INSIEME

TAVOLA 9: TIPOLOGIE EDILIZIE

TAVOLA 10/A: RETE STRADALE

TAVOLA 10/B: RETE IDRICA E FOGNANTE

TAVOLA 10/C: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAVOLA 11: QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

TAVOLA 12: RIPARTIZIONE ONERI ED UTILI

TAVOLA 13 : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA 14: SCHEMA DELLA CONVENZIONE

Inoltre il progetto prevede la realizzazione di tutte le infrastrutture a rete: strade, percorsi pedonali, acquedotto, fognatura nera, rete di distribuzione della energia elettrica e pubblica illuminazione.

Il Piano di Lottizzazione del Comparto L18 è stato approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n°183 del 24/05/1984 e successive varianti per modifiche di dimensionamento dei lotti approvate con deliberazioni consiliari (DCC n°55 del 30/03/1992 e DCC n°19 del 03/03/2005).

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione L18, denominata "Zona Draghi", comprende una porzione di territorio di Tricase posta in prossimità dell'Ospedale "Cardinale G. Panico" e definita da via Giambattista Morgagni, via Paolo Mantegazza e via Antonio Maria Valsalva.

## 2. STATO DEI LUOGHI

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 la maggior parte dei 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. 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.

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, che nella presente variante rispondono a requisiti minimi di superficie.

### 3. L'INTERVENTO

L'intervento proposto riguarda la variante di dimensionamento dei lotti al Piano di Lottizzazione Comparto L18. Detta 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.

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%

#### 4. VIABILITA' E PARCHEGGI

La viabilità sarà idonea ad eseguire un'agevole accesso a tutti i lotti ed un efficace collegamento alla rete viaria esistente. Per le caratteristiche dei singoli tronchi si rimanda ai particolari costruttivi, che verranno realizzati dopo la stipula della convenzione. La rete viaria principale avrà larghezza della carreggiata di ml. 10,50, mentre quella secondaria avrà misure differenti e precisamente ml. 6,00 e ml. 7,00, oltre ai marciapiedi che avranno larghezza variabile da ml. 1,00 a ml. 1,50, come già approvati e meglio definiti nelle tavole allegate.

Il corpo stradale sarà realizzato in parte in da tratti in scavo ed in parte da rilevati, formati con materiali idonei provenienti da cave di prestito, debitamente compattati, sagomati e profilati. Il pacchetto stradale sarà costituito da uno strato in tout-venant dello spessore di cm. 20-25.

La sovrastruttura stradale sarà costituita da strato di collegamento (bynder) costituito da conglomerato bituminoso ottenuto con graniglia e pietrisco della IV categoria, dello spessore reso allo stato compresso di cm. 7, e dal successivo manto di usura (tappetino) in conglomerato bituminoso del tipo chiuso dello spessore reso allo stato compresso di cm. 3.

La struttura di base dei marciapiedi sarà costituita dallo strato di fondazione in misto granulare di cava opportunamente compattato; da uno strato di conglomerato cementizio a basso dosaggio sul quale si poseranno i pietrini di cemento allettati fino a saturazione dei giunti con boiaccia confezionata con q.li 4 di cemento.

I marciapiedi saranno contenuti ai bordi (lato carreggiata) da cordoli prefabbricati in cemento. A contenimento dei bordi lungo l'area a verde saranno posati cordoli come sopra detti ma con sezione di cm. 100\*12\*h25.

All'interno dei marciapiedi è prevista la realizzazione di rampe con pendenza max dell'8% per consentirne l'accesso ai meno abili.

## 5. RETE IDRICA

L'approvvigionamento idrico del Comune di Tricase è interamente servito dalla rete idrica, ad eccezione delle zone periferiche. Per l'alimentazione idrica all'interno del comparto si provvederà all'allaccio alla rete dell'Acquedotto Pugliese esistente.

La rete di distribuzione idrica sarà posizionata ad una profondità di circa cm. 110 dal piano stradale e sarà in ghisa sferoidale del diametro di mm. 100 con relativi pezzi speciali ed allettata su uno strato di cm. 10 di sabbia. Sarà ricoperta con misto granulometrico di cava fino all'altezza di cm. 20 dall'estradosso della tubazione.

La rete di distribuzione idrica da realizzarsi sarà dimensionata in base al fabbisogno di acqua potabile che si prevede per ogni singolo abitante, pertanto, la portata giornaliera di acqua potabile, da tenere a base dei calcoli, risulterà dalla dotazione individuale (150 lt/ab.xgiorno) moltiplicata per la popolazione che si prevede di insediare nell'anzidetto comparto ed incrementato dai coefficienti correttivi (coefficiente di punta pari a 1,5) che tengono conto delle perdite e dei periodi di massimo consumo giornaliero e stagionale (mesi estivi).

Le lavorazioni necessarie per la realizzazione della predetta rete saranno le seguenti:

- scavo a sezione obbligata in terreni di qualsiasi natura, incluso rocce tenere, per una profondità massima di cm. 120;
- spianamento per la formazione del letto di posa eseguito con sabbia o con misto granulometrico di cava;
- fornitura e posa in opera di tubazione in ghisa sferoidale Ø 100 mm.;
- fornitura e posa in opera di saracinesche e di pezzi speciali;
- rinfianco e ricoprimento parziale delle tubazioni eseguito con misto granulometrico di cava;
- rinterro dei cavi con materiale inerte proveniente dagli scavi;
- formazione di pozzetto di lavaggio e scarico in conglomerato cementizio armato, realizzato in opera o prefabbricato, con relativo chiusino in ghisa del tipo carrabile.

Il tronco disporrà al termine di completa apparecchiatura di scarico per l'eventuale lavaggio e/o scarico delle tubazioni.

L'esecuzione delle opere sarà regolata dalle norme tecniche contenute nel Capitolato Speciale d'Appalto in vigore presso l'Acquedotto Pugliese, ente preposto alla gestione di tali opere.

Saracinesche di arresto opportunamente collegate potranno isolare i tronchi in caso di ripartizione e di interventi sulle condotte.

## 6. RETE DI FOGNATURA NERA

La rete di fognatura nera sarà connessa con i collettori esistenti e sarà posizionata con un piano di scorrimento a circa cm. 140 o come da indicazioni da parte dell'Acquedotto pugliese e sarà realizzata in PVC .

L'esecuzione delle opere sarà regolata dalle norme tecniche contenute nel Capitolato Speciale d'Appalto in vigore presso l'Acquedotto Pugliese, ente preposto alla gestione di tali opere.

## 7. IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Per quanto attiene l'impianto di pubblica illuminazione si rimanda alla relazione di calcolo illuminotecnico che verrà allegata nel progetto esecutivo, mentre nel progetto allegato sono stati individuati sia i corpi illuminanti esistenti che saranno salvaguardati sia l'inserimento di nuovi pali.

## 8. RETE TELEFONICA

Per la realizzazione della rete telefonica nel comparto in questione si provvederà alla realizzazione di una rete di distribuzione tramite la quale verranno serviti i vari fabbricati.

Le reti di distribuzione delle linee telefoniche saranno realizzate mediante interrimento di tubazione in PVC del tipo corrugato, posizionata ad almeno cm.100 sotto il piano stradale o come da indicazioni dell'Ente.

Le opere saranno realizzate in conformità delle norme di legge e nel rispetto delle norme CEI per quanto riguarda le interferenze tra le linee di comunicazione e qualsiasi altro servizio.

L'esecuzione delle opere sarà regolata dalle norme tecniche in vigore presso la TELECOM S.p.A., società preposta alla gestione di tali opere.

## 9. RETE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA

Per la realizzazione della rete di distribuzione elettrica nel comparto in questione si provvederà alla realizzazione di una rete di distribuzione tramite la quale verranno serviti i vari fabbricati.

Le reti di distribuzione delle linee elettriche saranno realizzate mediante interramento di tubazione in PVC del tipo corrugato per il collegamento dei vari armadietti, mentre con tubazione da mm.80 si provvederà al servizio delle utenze con alimentazione dagli armadietti stessi. Queste saranno posizionate ad almeno cm.90 sotto il piano stradale.

Le opere saranno realizzate in conformità delle norme di legge e nel rispetto delle norme CEI per quanto riguarda le interferenze tra le linee elettriche e qualsiasi altro servizio.

L'esecuzione delle opere sarà regolata dalle norme tecniche in vigore presso la ENEL S.p.A., società preposta alla gestione di tali opere.

Tricase, Novembre 2016

I TECNICI