



# CITTA' DI TRICASE

(Provincia di Lecce)

Indirizzo: Piazza Pisanelli – 73039 Tricase (Lecce)

Fax 0833/777372 Tel. 0833/777111

Sito web: [www.comune.tricase.le.it](http://www.comune.tricase.le.it)

mail: [urbanistica@comune.tricase.le.it](mailto:urbanistica@comune.tricase.le.it)

PEC: [servizitecnici.comune.tricase@pec.rupar.puglia.it](mailto:servizitecnici.comune.tricase@pec.rupar.puglia.it)

## SETTORE ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: Piano di lottizzazione convenzionato comparto L1 piano particolareggiato di Lucugnano – Adozione

### RELAZIONE PARERE

#### PREMESSA:

Con istanza acquisita al protocollo del Comune di Tricase al n° 2292 del 14/02/2012, l'arch. Mario Rizzo ed il geom. Rocco Maggiore, in qualità di tecnici incaricati per la redazione del piano di lottizzazione convenzionato comparto L1 zona C3 piano particolareggiato di Lucugnano, hanno presentato il progetto di massima del P. di L., per la esecuzione di un programma costruttivo sulle aree identificate in catasto al foglio 26 p.lle 637, 638, 639, 964, 965, 933, 5, 934, 669, 671, 673, 675, 935, 749, 751, 227, 863, 864, 668, 670, 672, 674 per complessivi mq. 31.800,00 di superficie territoriale interessata da piano. Oltre alla predetta superficie il comparto originario include anche i terreni identificati in catasto al foglio 26 p.lle 752, 927, 30, 846, 847, 164, 166, 31, 925, 926, 162, 27, 817, 815 per una estensione complessiva di mq. 10.360,00 indicate come superfici compromesse o da escludere di cui si dirà in seguito.

Il progetto di massima veniva esaminato dalla 2<sup>a</sup> commissione consiliare la quale richiedeva di verificare la possibilità di allargamento della strada prospettante le aree compromesse.

Lo stesso progetto veniva inviato, dai tecnici incaricati, all'ANAS per il parere di competenza interessando la viabilità del P. di L. una intersezione a raso con la strada statale 275.

Con ulteriore istanza protocollata sotto il n. 9827 del 21/06/2012 venivano trasmessi elaborati integrativi in adeguamento al nuovo codice della strada secondo le indicazioni dell'U.T.C. e dell'ANAS sede di Lecce.

Con nota acquisita al protocollo comunale in data 17/02/2014 al n° 2746 l'ANAS trasmetteva l'autorizzazione di competenza per l'intersezione con la S.S. 275 raccomandando nel contempo di attenersi scrupolosamente alle condizioni dettate con l'autorizzazione rilasciata.

Con successiva ulteriore istanza acquisita al protocollo comunale in data 04/02/2016 al n° 2495 è stato trasmesso il progetto definitivo del Piano di Lottizzazione costituito dai seguenti elaborati:

#### **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**

Segnaletica 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"

**AII.01 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**AII.02 ELENCO DITTE E PARTICELLE - Visure catastali**

**AII.03 RIPARTIZIONE DEI LOTTI PER DITTA**

**Ali.04 RELAZIONE FINANZIARIA E RIPARTO UTILI/ONERI**

**AII.05 SCHEMA DI CONVENZIONE**

**CONSIDERATO:**

Che la strumentazione urbanistica del Comune di Tricase è costituita dal P. di F. con annesso R.E. approvato con D.P.G.R. n° 308 del 05/02/1975 e nr. 1309 del 31/05/1977;

Che con D.G.R. n° 4028 del 18/07/1979 e n° 6080 del 13/07/1981 è stato approvato, in variante al P. di F. lo studio particolareggiato per le zone "B" di completamento e "C" di espansione edilizia della frazione di Lucugnano.

Che il predetto studio particolareggiato per le zone C3 come quella in esame prevede i seguenti principali parametri urbanistico edilizio:

Strumento di attuazione	Licenza convenzionata ovvero lottizzazione convenzionata
Destinazione d'uso	Insedimenti residenziali ed attrezzature pertinenti
Indice di fabbricabilità territoriale (I.F.T.)	1,5 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.)	2,9 mc/mq
Altezza massima	12 ml
N° max piani compreso il p.t.	3
Superficie minima del lotto	400 mq
Indice di copertura	60%
Distacco minimo degli edifici	<b>In rapporto altezza</b> : art. 9 D.M. 1444/1968
	<b>In assoluto</b> : 10,00 ml ovvero 0,00 per case contigue in base alla tipologia del P. di L.
Distacco minimo degli edifici dai confini	5,00 ml ovvero 0,00 per case contigue in base alla tipologia del P. di L.

Che dalla tabella 4 (cfr "Tav. 1") si può evincere che la superficie catastale complessiva del comparto è di mq 42.891,00 di cui mq 10.360,00 già interessata da edificazione e, pertanto, esclusa dal P. di L. su richiesta dei rispettivi proprietari;

Che le aree di mq. 10.360,00 interessate da edificazione, individuate nel piano di lottizzazione come "aree compromesse" sono stralciate dal calcolo dei carichi insediativi e della conseguente ripartizione degli utili e degli oneri.

Che di conseguenza la superficie catastale territoriale effettivamente interessata da P. di L., al netto delle "aree compromesse", è di mq. 32.710,00.

Che a seguito delle operazioni di rilievo sul posto le superfici **reali** sono risultate leggermente inferiori rispetto a quelle catastali come si evince dalla tabella 2 allegata alle tav. 1 e 4 che implicano una superficie totale da lottizzare da rilievo pari a mq. 31.800,00;

Che applicando alla superficie da lottizzare l'i.f.t. pari a 1,5 mc/mq si ha una volumetria massima edificabile di  $(31.800,00 * 1,5) = mc 47.700,00$  che implica, assumendo il rapporto tra volume ed abitante insediabile pari a 100mc/mq, un carico insediativo di  $(47.700,00/100) 477$  abitanti insediabili. Da ciò ne deriva che applicando la dotazione minima di standard pari a 18mq/ab insediabile di cui al D.M. 1444/68 occorre una superficie minima di mq 8.586,00;

Che la superficie per standard prevista dal P. di L corrisponde a mq 9.078,00 > del minimo richiesto ai sensi del D.M. 1444/68;

Che per quanto innanzi i dati principali caratterizzanti il piano di lottizzazione presentato risultano essere:

Superficie territoriale effettiva comparto	Mq 31.800,00
Indice di fabbricabilità territoriale ( I.F.T.)	Mc/mq 1,5
Volumetria max realizzabile	Mc 47.700,00
Abitanti insediabili	477
Superficie per standard urbanistici	Mq. 9.078,00 (di cui esclusiva per parcheggi mq 1680.00)
Superficie per sedi stradali e marciapiedi	Mq
Superficie fondiaria	Mq 19.044,00
Indice di fabbricabilità fondiario (I.F.F.)	Mc/mq 2,054
Rapporto di copertura	60%
Altezza max	12 ml
Lotto minimo	400 mq

Che da confronto dei dati innanzi riportati si rileva che il piano di lottizzazione risulta conforme alle indicazioni della strumentazione urbanistica vigente ed alla normativa che regola il settore;

Che la viabilità a servizio dei lotti, visto anche il parere dell'ANAS per quanto riguarda l'innesto a raso con la S.S. 275, è di larghezza adeguata per consentire un traffico scorrevole.

Che gli arretramenti, sia dai confini che dai bordi stradali, sono sufficienti e tali da assicurare un armonico sviluppo del territorio;

Che gli spazi da destinare ad uso pubblico sono di estensione sufficiente in rapporto agli abitanti insediabili;

Che lo schema di convenzione per l'attuazione del piano, facente parte degli allegati, è conforme a quello approvato con D.C.C. 19/2002;

#### **Accertato che:**

I piani di lottizzazione, quali strumenti urbanistici esecutivi di strumentazione urbanistica generale non sottoposta a VAS come nel caso di specie per il Comune di Tricase, devono essere sottoposti a verifica di sostenibilità ambientale per cui a norma della L.R. 44/2012 e relativo regolamento di attuazione per il piano di lottizzazione di cui trattasi è necessario effettuare la verifica di assoggettabilità a VAS.

Con delibera n. 176 del 16/02/2015, la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia con conseguente verifica a carico del progettista del Piano del mancato contrasto della proposta pianificatoria con le norme del PPTR aventi carattere prescrittivo in virtù dell'art. 105 delle NTA del nuovo Piano e del comma 9 dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio contenuta nella relazione generale del piano. Ne consegue che prima dell'approvazione definitiva occorre acquisire il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR approvato.

Il territorio del comune di Tricase è classificato come zona sismica "4" e, pertanto, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, le lottizzazioni convenzionate, prima della delibera di approvazione, sono assoggettate a verifica di compatibilità delle previsioni proprie con le condizioni geo-morfologiche del territorio a cura del competente Ufficio tecnico dell'Amministrazione provinciale, sulla scorta di una Relazione geologica, redatta e sottoscritta da tecnico professionista abilitato, integrata dalla verifica alla scala adeguata delle effettive situazioni di dissesto e di rischio idrogeologico di cui alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 65 dell'16/12/201014.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO:**

La sottoscritta ing. Simona BRAMATO responsabile del settore assetto e gestione del territorio esprime parere favorevole in linea tecnica e per quanto di competenza sul piano di lottizzazione comparto L 1 Lucugnano, esaminato ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. 56/80 con le seguenti prescrizioni:

**Prima dell'approvazione definitiva**

1. Venga acquisito il parere di compatibilità paesaggistica con riferimento all'art. 96 delle NTA del PPTR approvato con D.G.R. n° 176 del 16/02/2015
2. Venga acquisito il parere della Regione Puglia con riferimento alla normativa sismica (compatibilità geomorfologica) con riferimento alla D.G.R. n° 1626/09 ed all'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i;
3. Venga espletato il procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. con riferimento alla normativa di cui alla L.R. 44/2012 "*Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica*" e relativo regolamento regionale di attuazione n° 18 del 09/10/2013;
4. Sui terreni definiti nel P. di L. come "aree compromesse", così come previsto nelle N.T.A. del piano, gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti sono limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie e ristrutturazioni che non implicino aumento di volumi e quindi del carico urbanistico dell'area.

Tricase, li

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

**Ing. Simona BRAMATO**

