

COMUNE DI TRICASE
PROVINCIA DI LECCE

**PROGETTO DI UN COMPLESSO TURISTICO- RICETTIVO DA
DESTINARE AD ALBERGO**

Intervento comportante variante al vigente P.d.F. - Richiesta attivazione procedura di cui
al D.P.R. 160/2010

Sito: Via Carlo Alberto DALLA CHIESA 73039 Tricase (LE);

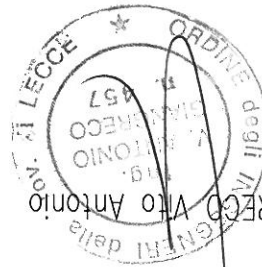
Proprietà: "QUATTRO EMME.L. S.R.L." con sede in via Armando PEROTTI,12 - 73039 TRICASE (LE)

Rappresentante Legale: Sig. PANICO Mario nato a Tricase il 04/01/1961 ed ivi

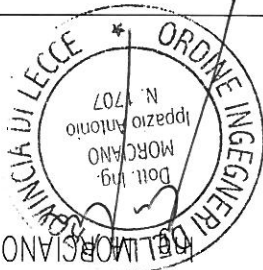
residente alla via A. PEROTTI,12

ELABORATO	Nº	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
-----------	----	--------------------------------

I PROGETTISTI



Ing. GIANGREGO Vito Antonio



Dott. Ing. IPPAZIO Antonio

DATA: APRILE 2012

IL LEGALE RAPPRESENTANTE: PANICO MARIO

QUATTRO EMME.L. SRL
Sede Legale : Via Perotti n° 12
73039 Tricase (LE)
C.F. e P.IVA 03858030756

1. Premessa

La proposta progettuale oggetto della presente relazione riguarda la costruzione di un albergo con annesso ristorante nel Comune di Tricase lungo la strada Comunale C.A.DALLA CHIESA angolo via Provinciale n°335 (vedi Elaborato n°3 – Inquadramento Urbanistico).

L'intervento è proposto dalla Società "QUATTRO EMMEL. S.R.L.", con sede in Tricase alla via A. Perotti n° 12, il cui legale rappresentante è il Signor Panico Mario, nato a Tricase il 04/01/1961 ed ivi residente alla via A. Perotti n°12.

L'intervento è finalizzato a soddisfare il bisogno della Società predetta, con la proposta di realizzare un complesso Turistico - Ricettivo nel Basso Salento nel Comune di Tricase, zona ormai confermata a vocazione turistica, complesso che possa essere il più adeguato possibile alle esigenze dei turisti ma soprattutto compatibile con il paesaggio – ambiente circostante.

Di tutto ciò si è tenuto conto nella proposta progettuale adottando una soluzione architettonica che possa inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico dei luoghi, soluzione che è stata indirizzata verso la costruzione di una struttura ricettiva di media grandezza della capienza di 60 posti letto con annesso ristorante e servizi generali.

Tale complesso sarà ubicato su di un'area, già di proprietà della Società proponente, della superficie di mq.6859, distinta in C.T. nel Comune di Tricase al Foglio 44 particelle 166 e 167, rispettivamente della superficie di mq.3563 e mq.3296, situate a circa 500 metri dalla agglomeration urbano di Tricase e a circa Km. 2,5 dalla Marina di Tricase Porto.

2. Inquadramento urbanistico

Come si evince dalle tavole di progetto (vedi elaborato n° 3- Inquadramento urbanistico), le aree interessate dal programma costruttivo proposto ricadono in una zona agricola. Le destinazioni previste, disciplinate dalle relative NTA per la zona, non consentono la realizzazione dell'intervento

di che trattasi e, pertanto, per la proposta avanzata, è necessario ricorrere alla variante al P. di F. vigente ai sensi del D.P.R. 160/2010.

Tale proposta è giustificata anche dal fatto che, allo stato, lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di attività produttive di tipo turistico del tipo albergo.

Al fine di verificare la compatibilità della variante proposta col presente progetto sulla pianificazione comunale vigente ed esattamente in relazione alla ricettività turistica della zona costiera in esame, si fa presente che la costa del Comune di Tricase ha uno sviluppo di circa km. 8,00, costituiti di costa rocciosa praticabile.

L'art. 51 della L. R. 56/80 prevede che il dimensionamento dell'insediamenti turistici compresi nella fascia di km. 5 dal litorale debba essere effettuato, se la costa è rocciosa praticabile, con lo standard di 0,5 bagnanti per ml. di costa, mentre se la costa è sabbiosa, con lo standard di 1 bagnante per ml..

Di conseguenza la ricettività turistica teorica risulta:

$$\text{ml. } 8000 * 0,50 \text{ bagnanti} = 4000 \text{ bagnanti}$$

Tenuto conto che le strutture turistico - ricettive esistenti nel Comune di Tricase, suddivise in ALBERGHI, VILLAGGI TURISTICI E CAMPEGGI, riportate nell'elenco esercizi ricettivi della Puglia – edizione 2004, realizzato dall'Assessorato al Turismo e all'Industria Alberghiera per la provincia di Lecce, Comune di Tricase sono riportate così come sotto indicato:

COMUNE DI TRICASE

ALBERGHI

• ADRIATICO	(Tricase)	18 camere	25posti letto
• IL VASCELLO	(Marina Serra)	25 camere	49 posti letto
• LA LOCANDA	(Tricase fraz. Lucugnano)	7 camere	11 posti letto
• STELLA D'ORO	(Tricase)	13 camere	23posti letto
• VANTAGGIATO	(Tricase)	14 camere	20posti letto

VILLAGGI TURISTICI E CAMPEGGI

- SAN NICOLA (Marina di Tricase Porto)
- IL PONTE (Marina Serra)

Totale	
ricettività 394	77 camere
ricettività 160	682 posti letto

Le strutture ricettive turistiche esistenti, quindi hanno un ammontare complessivo di 682 posti letto. Le abitazioni realizzate nelle marine sono da considerare come seconde case stagionali e quindi non disponibili per il conteggio della capacità ricettiva turistica.

Assegnando ad ogni bagnante 1 posto letto, si ottiene per differenza che la capacità ricettiva

turistica residua ammonta a:

$$4000 - 682 = 3318 \text{ posti letto.}$$

Poiché l'intervento proposto avrà una capienza di 60 posti letto circa, si può ritenere lo stesso

compatibile con la vigente pianificazione urbanistica comunale.

L'intervento programmato, inoltre, risulta essere conforme alle norme vigenti in materia ambientale

(vedi in proposito l'elaborato progettuale n° 4), sanitaria e di sicurezza del lavoro e, pertanto, si

ritiene applicabile quanto disposto del D.P.R. 160/2010 citato.

3. Stato dei luoghi

Allo stato il sito paesaggisticamente risulta contraddistinto da aree agricole coltivate

prevalentemente a seminativo e per la restante parte ad oliveto con piante di media altezza e non di

pregio, con spazi scanditi dalla presenza di muretti a secco di pietra calcarea su tutti i confini con i

fondi confinanti e sulla S.P. n° 335; il fronte prospettante sulla via Comunale C.A. DALLA

CHIESA risulta privo di muro di recinzione (vedi elaborato n°5 – Stato di fatto e documentazione

fotografica).

Il sito è collocato, quindi, in un'area pianeggiante non tanto distante dall'agglomerato urbano,

servita da viabilità è dotata di rete elettrica nelle adiacenze.

Quindi le strutture ed opere previste sono:

- un ristorante dotato di cucina, spogliatoio per il personale, servizi igienici di zona, cella frigorifera e zona filtro per l'accesso alla sala ristorante;
 - un albergo con una capienza, come anzidetto, di N. 60 posti letto, dotato dei normali servizi di ricevimento, portineria, informazioni, sala prima colazione, sala convegni e dai servizi generali di piano (locale per il personale, deposito biancheria e servizi igienici);
 - un ristorante dotato di cucina, spogliatoio per il personale, servizi igienici di zona, cella frigorifera e zona filtro per l'accesso alla sala ristorante;
- Con il progetto allegato si propone la realizzazione di un complesso turistico costituito da:

5. L'intervento proposto

- m 10 dai confini laterali;
- m 20 dal ciglio della strada comunale (fascia di rispetto stradale ai sensi del NCS).
- m 30 dal ciglio della strada Provinciale (" " " " " " " ").

Nella ubicazione delle strutture edilizie è necessario rispettare inoltre le seguenti distanze minime: compatibilità ambientale).

L'area interessata dall'intervento risulta sottoposta a tutela paesaggistica; non risultano interessate emergenze e/o ambiti territoriali distinti individuati dal PUOT/P (vedi tav. 4 - relazione di

4. Verifica del regime giuridico

Sotto il profilo igienico - sanitario ed ambientale, la costruzione prevista si colloca in un comprensorio privo di discariche ed inceneritori, di insediamenti industriali che producono fumi nocivi, da fonti di inquinamento elettromagnetico o comunque da qualunque altro insediamento che possa provocare inconvenienti di natura igienico - sanitaria o ambientale.

Il complesso turistico, inoltre, di per sé non produrrà reflui di processo, in quanto gli unici reflui prodotti sono rappresentati da quelli degli scarichi dei servizi igienici e dagli scarichi della cucina.

Un corpo di fabbrica destinato ad albergo della superficie di mq. 1413 circa e volume di 11280 mc. con altezza media di m. 9,00.

L'albergo è costituito da:

- Da 26 camere da 2 posti letto, da 2 camere da un posto letto, da 2 camere a disposizione delle persone disabili, da un locale spogliatoio a disposizione del personale di servizio e da un deposito biancheria;
- Dalla zona hall con servizio di ricevimento, portineria e informazione, da una sala convegni, da un locale deposito bagagli e da una sala bar- prima colazione ubicata al piano primo con adiacenti servizi igienici di piano;
- Ampi disimpegni di collegamento fra le zone.

Il ristorante è stato già descritto in precedenza.

In oltre il complesso è fornito delle seguenti dotazioni:

- Un accesso principale, opportunamente posizionato, dalla strada comunale C.A.DALTA CHIESA
- Un accesso secondario, sempre dalla strada comunale suddetta che serve anche come accesso diretto alla zona carico e scarico della cucina e alla centrale termica;

- Ampie aree a parcheggio, ubicate in posizione strategica, tenuto conto dell' accesso principale e delle destinazioni d'uso delle zone del complesso; tali aree sono realizzate con l'impiego di materiali e soluzioni tecniche atti ad evitare una completa impermeabilizzazione del suolo e quindi con strato di finitura con ghiaia o pavimentazione in lastre di pietra calcarea.

- Viabilità interna che si snoda al fine di disimpegnare al meglio la struttura, con percorsi anche pedonali.

- Nuove piantumazioni nel complesso da realizzare con alberature autoctone; il sistema del verde verrà completato con piantumazioni di nuove essenze mediterranee di vario tipo (eucalipto, carrubo, alloro e alcune piante di palma e pino ecc.).

- Recinzione del lotto con muretti in pietra a secco e cancellate in ferro agli ingressi

ancorate a colonne in tufo rivestite in pietra.

Per la realizzazione del complesso di che trattasi sarà pertanto necessaria la variazione della destinazione urbanistica dell'area da zona agricola a zona per insediamenti produttivi di tipo turistico con l'applicazione degli indici e parametri meglio specificati nel paragrafo che segue.

6. Dati tecnici ed urbanistici

Come si evince dai dati riportati nella tabella che segue, l'intervento realizzerà una superficie complessiva di mq 1413; la cubatura da realizzare sarà pari a mc. 11280, con un rapporto di copertura corrispondente al 20 % ed un indice di fabbricabilità di 1,64 mc./mq.

Con riferimento alle superfici destinate a parcheggio ed a verde attrezzato (vedi elaborato N°6 bis), viene ampiamente soddisfatto lo standard complessivo di cui all'art. 5 punto 2 del D.M. n° 1444/68 che così recita: "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta di quelli previsti dalla L. 122/89).

Le aree a verde comunque resteranno interne al lotto di insediamento del complesso turistico e, pertanto, si procederà alla loro monetizzazione corrispondendo al Comune di Tricase gli oneri relativi al reperimento, in altre zone del territorio comunale, di analoghe superfici da destinare o già destinate a tale scopo.

L'intervento proposto servirà ad occupare un numero di addetti, a regime, tra operai ed impiegati nella amministrazione, pari a 6 (sei) unità.

Dati di progetto	Unità di misura	Si riporta di seguito la tabella riassuntiva dei principali dati tecnici urbanistici di progetto. escrizione	Superficie dell'area	mq	6859
			Superficie coperta da realizzare	mq	1413
			Rapporto di copertura	%	20
			Superficie utile	mq	2080
			Volume da realizzare	mc	11280
			Altezza massima	ml	10
			Numero dei piani fuori terra	N°	2
			Area a standard: art. 5 punto 2 D.M. n° 1444/68 (2080x0,80) = mq.1665 di cui bisogna destinare a: - a verde mq. 832,50(50%) - a parcheggi mq. 832,50 (50%)	mq	832,50
			Parcheggi: L. 122/89 (1 mq/10mc) (112800*0,10)= mq. 1128	mq	1128
			Distanza dalla strada comunale	m	20
			Distanza dalla S. Prov.le n°335	m	50>30

7. Soluzioni costruttive

Per quanto attiene ai materiali costruttivi e di finitura, si prevede l'impiego di:

- Fondazioni delle muraure portanti che saranno costituite da spianamento in C.L.S di spessore medio 15 cm e muraure in fondazione fino ad arrivare al piano di posa dell'elevato.
- Muraure in elevato di spessore adeguato realizzate in tufo carparo fino ad arrivare alle altezze previste in progetto.

- Solai latero - cementizi per tutte le coperture.

- Tramezzi realizzati con muraure in tufo carparo dello spessore di cm 10/12.

- Impermeabilizzazione della copertura eseguita con lastricato di pietra di Cursi dello spessore di cm 4 su idoneo masso a pendio, previa coibentazione da eseguire con massetto di cemento cellulare.

- Scarichi pluviali in supertubo di PVC incassati del diametro occorrente ed in numero adeguato, ivi compresi i bocchettioni per l'innesto degli stessi.

- Infissi interni in legno naturale tamburato colorati con colori chiari.

- Infissi esterni in legno costituita con vetro camera e lustrì , il tutto di colore chiaro per renderli di tonalità adeguata al cromatismo dell'insieme.

Finiture esterne con intonaco eseguito con malta a tre strati, tinteggiatura di colore bianco e alcuni elementi in pietra leccese (spigoli del fabbricato) e con delle cornici della stessa materia lungo la linea di coronamento dello stesso.

- dai livellini in pietra leccese posti sui muri di coronamento di delimitazione delle terrazze.

- Finiture interne con intonaco eseguito con malta a tre strati e tinteggiatura con colori chiari.

- Impianto idrico – fognante realizzato con componenti conformi alla normativa vigente e modalità della buona regola d'arte; gli scarichi fognanti saranno convogliati in due apposite fosse IMHOFF e pozzi neri a tenuta stagna opportunamente dislocati, mentre

l'approvigionamento idrico sarà garantito da apposito deposito di acqua potabile (cisterna), alimentato da pozzo artesiano e munito di dispositivo idoneo per la potabilizzazione.

- Smaltimento dei rifiuti solidi urbani : tale servizio verrà garantito dalla nettezza urbana comunale, anche perché il lotto d'insediamento del complesso in argomento dista appena 0,50 Km. dall'agglomerato urbano.
- isolamento termico ed acustico dei locali: sarà assicurato coibentando i locali in modo opportuno ed erigendo murature con le caratteristiche tecniche adatte allo scopo.
- Impianto elettrico realizzato conformemente a quanto previsto dalla Legge 46/90. (vedi elaborati di riferimento).
- Impianto di condizionamento come indicato nell'elaborato di riferimento del progetto esecutivo.

Il lotto di intervento, dotato di recinzione con muretti a secco su buona parte dei confini con gli altri fondi e sulla strada provinciale, sarà completato con la predetta recinzione nelle parti mancanti e con una inferriata posata su di essa con l'altezza media di cm. 80/100; tale recinzione sarà completata con due cancellate in ferro, in corrispondenza degli accessi, ancorate su dei pilastri in c.a. rivestiti in pietra.

L'area esterna del complesso sarà sistemata con una serie di spazi costituiti dai parcheggi, dalle zone di accesso e dai percorsi carrabili e pedonali .

La sistemazione esterna di tutti gli spazi restanti sarà completata con piantumazioni di essenze arboree locali di opportune dimensioni.

In fine è previsto l'impianto di illuminazione esterno da realizzarsi con lampade montate su sostegni adeguatamente scelti per il sito in questione.

8. Eliminazione delle barriere architettoniche

Nella redazione dell'intero progetto, sono state rispettate le norme imposte dalla legge 13/89 sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Alcune camere (n° 2) sono state progettate in modo tale da renderle conformi alle necessità di accessibilità da parte di persone disabili.

Tutti i percorsi di collegamento dei vari ambienti (corridoi, disimpegni... ecc.), hanno una larghezza non inferiore a metri 1,00, con idonei spazi di manovra, per garantire l'inversione ed il cambio di direzione, così pure tutti i vani porta hanno una larghezza netta minima di cm. 85.

Nei servizi igienici saranno rispettate le distanze minime per ottenere l'accessibilità ed il dimensionamento degli apparecchi sanitari, si terrà conto della possibilità di installare, se necessario dei corrimano orizzontali e verticali in prossimità degli apparecchi stessi.

9. Prevenzione incendi

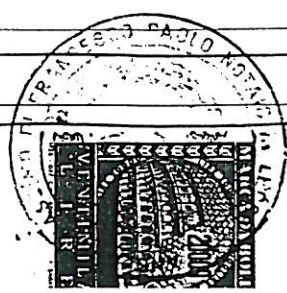
Per essa vedasi gli elaborati di riferimento del progetto esecutivo.

Segue ATTO DI PROPRIO DEL LOTTO INTERESSATO

Dr. MASSIMO ANGLANA
NOTAIO IN LECCO
Sede: LECCO - Via Zamparini, 4 - tel. 0582/247655
Cod. Fiscale: 02782200756

N° 82.199 di Repertorio

N° 8.403 di Raccolta



VENDITA DI TERRENO AGRICOLO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonove, il giorno VENTITRE del mese

di MARZO.

- 23 marzo 1999 -

In Tricase e nel mio recapito posto in via Gabriele d'Annun-

zio civico 1.

Innanzitutto a me dottor Massimo Anglana, Notaio con sede in Lec-

ce, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Lecce, _____

con l'assistenza dei testimoni noti ed idonei: _____

1°) Nuccio Serafino, impiegato, nato a Tricase il 6 settembre

1967 ivi residente alla via Viviani; _____

2°) Agostinello Fernando, impiegato nato a Specchia il 9 ago-

sto 1942 ed ivi residente in via Tommaso Fiore; _____

sono presenti _____

D'AMICO Vincenzo, ferroviere, nato a Tricase il 29 marzo 1945

(c.f. DMC VCN 45C29 L419R) domiciliato in Tricase in via

V. Alfieri n.1, il quale dichiara di essere coniugato in regi-

me di comunione legale dei beni e che l'immobile in oggetto è

suo bene personale; _____

PANICO Mario, commerciante, nato a Tricase il 4 gennaio 1961

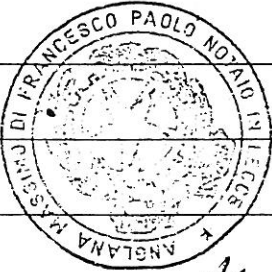
(c.f. PNC MRA 61A04 L419F), domiciliato in Tricase alla via

Perotti n. 10, il quale dichiara di essere coniugato in re-

gime di comunione legale dei beni, con COPPOLA LIDIA nata a	Bulach (Svizzera) il 26 luglio 1963 (c.f. CPP LDI 63L66	Z133X).	Della identità personale dei comparenti io Notario mi sono accertato a mezzo dei testimoni assunti anche a fidefacienti. I comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono quanto segue:	D'Amico Vincenzo, con ogni garanzia vende a PANICO MARIO che acquista in regime di comunione legale, la piena proprietà del seguente bene immobile:	- fondo rustico denominato LUCI, in agro di Tricase, della superficie complessiva di are 68,59 (sessantotto virgola cinque e confinante con D'Aversa Antonio, Musio Andrea, Musio Ippazio, Musio Donato, Morciano Antonio, strada. L'immobile è riportato nel NCT di Tricase alla partita 12895 foglio 44	partic. 166 are 35,63 uliveto cl. 3 ^a RDE. 14252 RA£. 12470; partic. 167 are 32,96 seminativ. cl. 3 ^a RDE. 23072 RA£. 16480. La partita catastale è bene intestata a nome del venditore al quale l'immobile è pervenuto, con atto di donazione per Notaio Ciardo, già di Gagliano del Capo, in data 13.8.1976 - rep. n. 9880 - registrato a Casarano il 25 agosto 1976 al n. 3761.	Il prezzo della presente vendita è stato convenuto tra le parti come da loro dichiarato in £.3.500.000 (tremillicin-	
---	---	---------	--	---	---	--	--	--

	quecentomila) somma che il venditore dichiara di aver già ri-	
	cevuto prima di questo atto dal compratore al quale ora rilas-	
	scia finale e liberatoria quietanza a saldo e con espressa	
	rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.	
	La vendita avviene nello stato di diritto e di fatto in cui	
	il bene venduto si trova, per libero da pesi, oneri ed ipote-	
	che, con ogni accessorio, pertinenza e comunione, a corpo,	
	col possesso immediato e con le eventuali servitù attive e	
	passive se e come esistenti.	
	Le parti dichiarano che tra venditore ed acquirente non sus-	
	siste rapporto di parentela in linea retta, né tale ritenuto	
	ai fini fiscali.	
	In ottemperanza a quanto disposto dalla Legge 28 febbraio	
	1985 n. 47 i comparanti dichiarano che il terreno in oggetto	
	ricade in zona agricola e la sua destinazione urbanistica ri-	
	sulta dal certificato rilasciato dal Comune di Tricase in da-	
	ta 3 novembre 1998 che mi esibiscono e che al presente atto,	
	previa lettura da me Notaio datane presenti i testi alle par-	
	ti, si allega sotto la lettera "A" per formarne parte inte-	
	grante e sostanziale; all'uso il venditore dichiara che dopo	
	il rilascio di detto certificato non sono intervenute modifi-	
	cazioni agli strumenti urbanistici vigenti.	
	Le spese del presente atto a carico dell'acquirente ad ecce-	
	zione dell'IN.V.IM che è a carico del venditore.	

A handwritten signature in dark ink is written over a circular notary stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature, but it appears to be an official seal of a notary public.



about 1000 ft. above the base of the

[illegible]

D'Alema River

chiesto io Notario ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto, presenti i testimoni, ai comparenti che lo approvano. Scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su quattro facciate di un foglio, fin qui. _____

RI-

COMUNE DI TRICASE (Prov. di Lecce)
UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE U.T.C.

Visiti gli atti d'Ufficio
ed assunte informazioni

A T T E S T A

-ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/85 che i terreni riportati in Catasto al foglio 44 particelle 166 e 167 ricadono in zona agricola nel vigente P. di F. di questo Comune, pertanto non sono suoli edificatori.-
Il volume consentito in base al vigente P. di F. approvato con D.P.G.R. n° 308 del 05-02-75 e n° 1309 del 31-05-77, è di 0,03 mc./mq.-
Sui terreni esiste il vincolo paesaggistico e sono consentiti tutti gli edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, e magazzini; fermo restando la distanza di 100,00 mt. dai boschi ai sensi della L.R. n° 30 dell'11-05-1990.-

Si rilascia a richiesta del Sig. D. Amico Vincenzo per uso edilizio:-

Tricase, 11-03-11-1998.-

IL RESPONSABILE U.T.C.
(~~Comm. Emmanuele SPARASCI~~)



Allegato "A" all'atto N. 2.403
di Raccolta del 23-3-1999

