

CITTA' DI GALLIPOLI

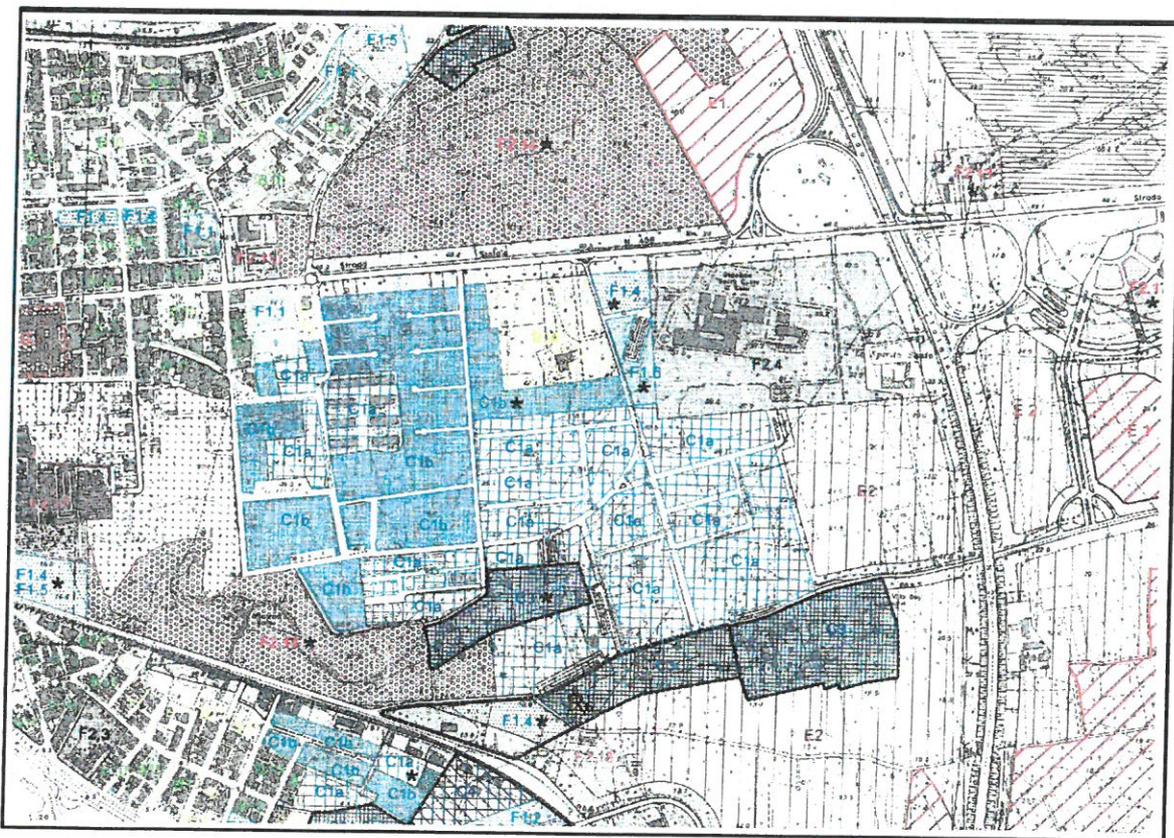
Provincia di Lecce



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO - "SANTA VENARDIA"

LL.RR n°56/80 e 20/2001

Comparto R6



Il presidente del Consiglio di Amministrazione: Dott. Anna Maria Perrella

Anna Maria Perrella

	- RELAZIONE GENERALE E FINANZIARIA	SCALA:
		AGGIORNAMENTO GENNAIO 2020

Tecnici incaricati: arch. Vincenzo MARIELLO

arch. Barbara TUNDO

Tecnico Collaboratore:



ing. Valentina NICOLARDI

CITTA' di GALLIPOLI

Provincia di Lecce

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO " SANTA VENARDIA "

Leggi Regionali n° 56/80 e 20/2001

Comparto R 6

RELAZIONE GENERALE

PREMESSE

Il Piano di Lottizzazione ricade in aree facenti parte del Comune di Gallipoli, ed è individuato dal Comparto d'Attuazione R 6, previsto dal P.P.A. 2011 – 2015.

La lottizzazione interessa un'area posta perifericamente alla prevista espansione (sul lato sud - est della periferia di Gallipoli) del PRGC approvato il 09.10.2007, confina ad ovest con proprietà privata " Villa dei Fiori", a nord via Pasolini che lo divide dal Comparto 3 del PEEP 2 completamente edificato, ad est con altra area C 3 prevista dal PRGC (Tav. 1) ma non inserita nel PPA.

L' area prevista dal PRGC e dal PPA, ha una superficie complessiva di piano di mq 50.564,00, ma considerando che la proprietà Pastore/Vantaggiato aveva ottenuto sul manufatto in proprietà l'autorizzazione all'ampliamento dello stesso, con conferenza di servizi, si è proceduto allo stralcio di tale area, riducendo la superficie interessata dal P. di L. a mq. 40.786,00, con una percentuale d'adesione, dei proprietari, al Consorzio, dell'81,16 % (Tav. 3 - Tabelle 1, 2 e 3) dell'imponibile catastale complessivo.

Il complesso turistico, denominato "Villa dei Fiori" è stato realizzato , utilizzando circa mq. 9.778,00, in parte Fascia di rispetto stradale ed in parte Area F.1.4.

Pertanto riducendo l'area da lottizzare, si è proceduto alla rideterminazione delle stanze e degli abitanti insediabili e di conseguenza delle aree a standard F.1.4 (Tab. 4 e 5).

All'interno della superficie a standard complessiva sono state individuate due aree a parcheggio (P1 e P2) della quantità prevista dal D.M. 1444/68. (Tab. 5 e Tavv. 5 e 9 b)

Considerando quanto previsto dal P.R.G.C. la superficie territoriale quantificata in mq 40.786,00 ed un I.f.t. di 0,80 mc/mq, si avrà una conseguente volumetria territoriale complessiva di mc. 32.628,80 (Tabella 2)

Da un attento studio e verifica dello stato di fatto, si nota la presenza di alcuni manufatti realizzati da alcuni decenni destinati ad abitazioni di cui due utilizzati. (Tav. 2 ed Allegato B) Per quelli indicati con le lettere A e C, è prevista solo la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione. (Tav. 5 e Tabella 6). Le proprietà di tali aree, restano comunque vincolate al Consorzio per la partecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sottoscriveranno la Convenzione con gli altri lottizzanti.

La volumetria esistente ed espressa dai manufatti legittimamente esistenti, corrisponde a complessivi 1.404,59 mc e pertanto, escludendo tali volumi, la volumetria territoriale a base di calcolo sarà di mc (32.628,00 – 1.404,59) = mc 31.224,21 .(Tab. 2 e 6)

La posizione dell'area da lottizzare, a ridosso della via Pasolini, accesso al Comparto 3 del PEEP 2, consente un agevole collegamento al centro urbano ed alle condotte delle infrastrutture pubbliche.

L'AREA D'INTERVENTO

L'area è completamente pianeggiante, degradante verso sud-ovest e facilmente accessibile dai lati nord e sud.

E' posta a circa 13 - 15 metri sul livello del mare, dolcemente degradante verso sud.

L'idrografia superficiale è poco sviluppata a causa della natura prevalentemente calcarenitica del terreno ed è presente a circa metri nove di profondità, mentre l'acquifero marino coincide con il livello marino.

All'interno sono presenti alcuni fabbricati di vecchia costruzione destinati ad uso residenziale, altri modesti fabbricati utilizzati per depositi.

Lungo la strada posta a nord, via Pasolini, sono presenti tutte le condotte delle urbanizzazioni primarie cittadine, quali rete di fognatura nera, rete dell'acqua potabile, rete del gas metano, elettrodotti di bassa e media tensione.

A tali collettori si potranno allacciare le reti di distribuzione previste dalla lottizzazione.

L'area è caratterizzata dalla presenza di pochi ulivi monumentali (3), che rientrano fra quelli tutelati dalla Legge Regionale n° 14/2007. L'utilizzo agricolo prevalente è rappresentato da oliveti e seminativi attualmente in gran parte incolti ed abbandonati. Gli olivi sono in gran parte attaccati dal battereio Xililla fastidiosa che ne ha comportato il deperimento. Non c'è la presenza di aree di valore naturalistico e non si sono rilevati habitat e specie vegetali di valore conservazionistico, rare o di interesse fitogeografico. Non vi è alcun tipo di vegetazione spontanea significativa, a parte qualche piccolo lembo di vegetazione arbustiva su limitati tratti dove si rinvencono giovani esemplari piantati di quercia vallonea e siepi spinose di rovi con qualche esemplare di prugnolo inselvaticito e di smilace. La flora presente è di tipo infestante e ruderale (dall'analisi botanico vegetazionale e fitoclimatica, effettuata dai dott.ri Pietro Medagli, Stefano Arzeni ed Alessio Turco)

L'intera area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del T.U. D.Lgs n° 42/2004 (Codice Urbani)

ESPIANTO E REIMPIANTO DI ULIVI MONUMENTALI NELL'AMBITO DEL COMPARTO

Si è proceduto al censimento puntuale di tutti gli esemplari di ulivo presenti, individuando quelli aventi caratteristiche di monumentalità. (vedi "Censimento e gestione degli ulivi monumentali nell'ambito del comparto denominato " Sacramento " effettuato dai Dott.ri Pietro Medagli, Stefano Arzeni, Alessio Turco). La Tavola 4, individua un'area dove c'è una maggiore concentrazione di ulivi monumentali, i quali sono presenti anche in modo più rado in aree adiacenti.

Sono individuati ulivi con tronco di sezione inferiore a 70 cm (in verde), da 70/100 cm (in giallo) ed ulivi con tronco di sezione > di 100 cm (in rosso).

Gli ulivi monumentali, con sezione da 70/100 cm, che ricadono nelle aree destinate alla viabilità e nelle sagome d'ingombro degli edifici, (n° 8) saranno espianati e reimpiantati nelle adiacenti aree.

Gli ulivi monumentali riportati nella Tavola 6 sono individuati con propri codici e coordinate UTM WGS-84. I loro identificativi possono essere visualizzati attraverso l'uso del programma ARCGIS.

Gli Ulivi con tronco di sezione > di 100 cm (rossi) non subiranno alcuno spostamento.

Nessun albero d'ulivo monumentale risulta censito nell' Albo istituito presso l'Assessorato regionale all'ecologia.

Lo studio di censimento effettuato sugli olivi del comparto in oggetto non ha evidenziato la presenza di esemplari monumentali già vincolati dal DGR 1358/2012. Ciò nonostante, se nell'ambito degli olivi censiti verranno individuati dall'UPA nell'apposito sopralluogo di verifica, esemplari con caratteristiche di monumentalità immuni o resistenti alla Xilella perché appartenenti a cultivar particolari, tali esemplari potranno essere inseriti nel Registro regionale degli alberi monumentali.

NORMATIVA DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE

Le vigenti norme Tecniche d'Attuazione della Variante Generale al P.R.G. disciplinano le destinazioni d'uso delle aree facenti parte del Comparto d'Attuazione R2b nel seguente modo: (Tav. 4 e Tab. 3)

Art.63 – zone C.3 – residenziali di espansione semiestensive

In tali zone, gli strumenti urbanistici esecutivi preventivi, oltre a rispettare gli indici e le prescrizioni contenute nelle tabelle riportate nelle tavole 9.1 – 9.7 in scala 1 : 5000, si applicheranno i seguenti indici e parametri :

- Rapporto di copertura RC = 0,30 mq/mq.
- Altezza massima H max = 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 1 + piano terra
- Arretramento minimo dal filo stradale quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00
- Distanza minima dai confini D= 5,00 ml.
- Distacco minimo tra gli edifici D= 10,00 ml.

Le tipologie edilizie abitative previste sono del tipo isolato, mono o bifamiliari o accoppiate sul confine del lotto.

E' previsto il mantenimento delle alberature esistenti e delle sistemazioni a verde, secondo le disposizioni dell'art. 26 delle N.T.A. del PRGC.

STANDARD URBANISTICI (Tabelle 4 e 5)

Art.86 - F.1.4 - Verde attrezzato

Comprendono le aree pubbliche sistemate a verde ed attrezzature per le attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi sino all'età della scuola dell'obbligo.

Sono consentite tutte le attrezzature a carattere sportivo-ricreative, quali campetti da gioco, campi Robinson, ecc., adatti ai vari livelli di età dei ragazzi.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di piccole costruzioni in struttura a carattere precario, occorrenti per il deposito di attrezzi del giardinaggio, per i servizi igienici e spogliatoi, e per chioschi ad uso bar, ristoro e giornali.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione.

Dovrà essere sistemata con alberature ad alto fusto e prato almeno il 50% della superficie di ogni singolo nucleo e zona con tale destinazione.

Art.88 - Zone F.1.6 - Parcheggi pubblici

Comprendono le aree destinate a parcheggi pubblici secondo le previsioni del P.R.G. indicate nelle tavole di zonizzazione e dimensionate in modo da soddisfare il relativo standard fissato nell'art. 7 delle presenti norme.

Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi relativi ai comparti di intervento unitario devono altresì destinarsi a parcheggi pubblici le ulteriori aree nella misura stabilita in rapporto alle specifiche destinazioni di zone o di edifici.

Le aree destinate a parcheggi dovranno essere protette da fasce a verde con alberature ad alto fusto (che per le zone degli insediamenti costieri dovranno essere delle essenze tipiche tradizionali del luogo) nella misura di una pianta ogni 30mq.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale o attuati attraverso le opere di urbanizzazione nel caso di Piani di lottizzazione convenzionati.

Per i parcheggi a più piani o interrati sotto il livello stradale la realizzazione può essere affidata mediante concessione a termine ad Enti, Cooperative o privati, che ne assumano la relativa gestione soggetta al pubblico controllo.

LE SUPERFICI E LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE DEL P.di L. VOLUMETRIE ED INDICI VOLUMETRICI

Con la Tabella 2 sono state individuate e ripartite per proprietà, le superfici del Piano previste dal PRGC. Ma la presenza nella parte centrale dell'area di una notevole quantità di olivi **monumentali** e di altra vegetazione, ha determinato un diverso posizionamento delle aree con destinazione C3 e di quelle a standard. (Tavv. 5, 6, 7 - Tabella 5)

Ai sensi dell' art 8 delle N.T.A. che determina quale valore preferenziale e non vincolante, la distribuzione delle aree della zonizzazione determinate dalle relative tavole del P.R.G. , si è provveduto ad una diversa organizzazione delle aree, rispettando comunque quanto previsto dall' Art. 82 delle N.T.A.

L'area a destinazione C3, di complessivi mq 25.000,00, è stata suddivisa in quattro porzioni.

La porzione C3/d e C3/e, (mq 4.405,00 + 1.910,00) corrispondente al 40% della volumetria complessiva (12.489,68 mc.), e con una superficie totale di mq 6.315,00, è stata destinata all'edilizia pubblica, mentre il restante 60% (mc. 12.734,53) corrispondenti ai lotti C3/a C3/b e C3/c, con una superficie di mq 18.685,00 (mq 5.420,00 + 4.010,00 + 8.645,00 + 610,00) è stata destinata all' edilizia privata. (Tav. 7 e 8 - Tab. 3 e 4)

La superficie delle aree C3 risulta ridotta a causa dell'inserimento della viabilità che in parte si sviluppa seguendo il tragitto di una viabilità vicinale.

La zona F.1.4 è stata ubicata centralmente alla lottizzazione in quanto la sua destinazione riveste un particolare interesse sociale.

Le aree individuate quali fasce di rispetto non subiscono alcuna variazione planimetrica.

SUPERFICIE TERRITORIALE	= MQ 40.786,00
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	= MC/MQ 0,80
VOLUMETRIA TERRITORIALE	= MC 32.628,80
VOLUMETRIA TERRITORIALE AL NETTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI	= MC 31.224,21

LE AREE A PARCHEGGIO

Lo strumento urbanistico non individua, all'interno del Comparto edificatorio R 6, aree a parcheggio. Pertanto si è proceduto all'interno della superficie a standard complessiva ad individuare due aree a parcheggio (P1 e P2) della quantità prevista dal D.M. 1444 del 02/04/1968. (Tab. 5 e Tavv. 5 e 9 b)

Tali aree sono state posizionate centralmente ed in corrispondenza dell'area a servizi F.1.4.

All'interno di tali aree sono individuati gli stalli per disabili.

AREE A DESTINAZIONE EDIFICATORIA

Art.63 – Zone C.3 – residenziali di espansione semiestensive

L' Area per interventi pubblici è individuata nei lotti C3e e C3d (40%) – (Tab. 3 - Tavv. 7 e 8)

In tali Zone, come previsto dal Capitolo settimo – art. 60 delle NTA e dalla Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 22.02.2010 sono stati individuati gli interventi da destinare ad edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, ex art. 35 della Legge n° 865/71, nella misura del 40 % della volumetria (mc. 12.489,68) che vengono individuati in aree denominate C3/e e C3/d di complessivi mq 6.315,00 (Tab. 3)

Lotto C3 d – Superficie mq 4.405,00 - Volume complessivo mc 7.363,20

Ogni fabbricato (dal n° 27 al n° 34) delle dimensioni di mq 156,00 (12 x 13) svilupperà una volumetria massima di mc.920,40.

Lotto C3 e – Superficie mq 1.910,00 - Volume complessivo mc 5,126,48

Ogni fabbricato (dal n° 7 al n° 12) delle dimensioni di mq 144,00 (12 x 12) svilupperà una volumetria massima di mc.849,60.

L' Area per interventi privati è individuata nei lotti C3a, C3b, C3c (60%) – (Tab. 3 - Tavv. 7 e 8)

C3a - Superficie mq 5.420,00 – Volumetria mc 5.097,60

Ogni fabbricato delle dimensioni di mq 144,00 (12 x 12) svilupperà una volumetria massima di mc.849,60. Complessivamente i 6 fabbricati (dal n° 1 al n° 6) svilupperanno una volumetria di mc 5.097,60.

C3b - Superficie mq 4.010,00 – Volumetria mc 4.248,00

Ogni fabbricato (dal n° 13 al n° 17) delle dimensioni di mq 144,00 (12 x 12) svilupperà una volumetria massima di mc.849,60.

La volumetria totale deriva da: mc 849,60 x 5 = mc 4.248,00 comprensivi di 317,85 mc della porzione legittimamente esistente dell'edificio n° 17.

C3c - Superficie mq 8.645,00 + 610,00 = mq 9.255,00 – Volumetria complessiva mc 9.043,80

Ogni fabbricato (dal n° 18 al n° 26) delle dimensioni di mq 162,00 (12 x 13,50) svilupperà una volumetria massima di mc. 955,80 per complessivi mc 8.602,20.

A tale valore è da sommare la volumetria del fabbricato **B** che potrà sviluppare mc 441,60 complessivi.

Manufatti legittimamente esistenti

Saranno salvaguardati i manufatti legittimamente esistenti, indicati con le lettere **A** e **C** e posti a nord dell'area C3 (Tavv. 5, 6, 7, 8 – Tabella 6), Per tali manufatti, è prevista la ristrutturazione e l'incremento della volumetria fino al raggiungimento dei valori stabiliti.

Il manufatto **B** è un modesto deposito che sarà trasformato in abitazione ed ampliato sino a raggiungere la volumetria massima di mc 441,60, da svilupparsi su due piani fuori terra per mq 75,00 per piano. L'area complessiva su cui insisterà il fabbricato B, sarà di 610,00 mq.

Un altro manufatto esistente, farà parte del fabbricato n° 17, sarà ampliato secondo le norme del P. di L. e per la volumetria e superficie massime previste.

Per gli edifici esistenti, legittimamente autorizzati, non è previsto alcun cambio di destinazione d'uso rispetto all'attuale e per quanto riguarda gli interventi previsti si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato "Relazione Generale e Tabelle" alle pagg. 1 e 6.

L'ordinamento statale con il termine "ristrutturazione edilizia" consente la demolizione e ricostruzione degli edifici. Comunque non potranno essere realizzati interventi non conformi alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

Per altri piccoli manufatti esistenti all'interno del Comparto e di scarso interesse, è prevista la demolizione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per tali opere saranno redatti i progetti esecutivi in accordo con gli enti concessionari delle infrastrutture (Tavv. 9a e 9b)

Per quanto attiene le reti di fognatura bianca, nera ed idrica, si fa presente che gli elaborati di piano sono schemi indicativi e di massima (lettera e) dell'art.26 delle NTA) ed i progetti esecutivi e definitivi saranno redatti in concorso con il supporto dell'Ente AQP, che dovrà valutarli ed approvarli. (art. 7 Schema di Convenzione)

Si è già provveduto ad incontri con tecnici dell'AQP, per valutare le soluzioni ottimali.

Strade

La viabilità veicolare dell'insediamento, interessate dal traffico urbano e territoriale sarà realizzata:

- asportando lo strato superficiale di terreno vegetale sino a compattazione del piano di posa.
- Re interro di scavi a sezione obbligata per la posa in opera dei sotto servizi, con materiale arido (misto cava)
- Fondazione stradale con materiale "tout – venant" rispondente alle norme CNR - UNI 10006;
- Posa di sottofondo di teli geotessili anti contaminante;
- Strato di sottofondo stradale con anti capillare, realizzato con misto granulare stabilizzato con sabbia;
- Strato di binder in conglomerato bituminoso 0 / 25 spessore 7,00 cm.;
- Strato di usura in conglomerato bituminoso 0 / 12 spessore 3,00 cm.;
- Cunetta in cls della larghezza di 40,00 cm. e spessore minimo 10 cm.

Sul confine est del Piano di Lottizzazione il PRGC prevede una strada pubblica con andamento nord – sud, esterna al perimetro del Piano.

Parcheggi

I parcheggi saranno provvisti di marciapiedi con cordoli sulle testate e in corrispondenza degli accessi ai fabbricati in modo da soddisfare l'esigenza di mobilità per il superamento delle barriere architettoniche DPR 24.07.1996 n. 503.

I marciapiedi saranno costruiti da pavimentazioni di marmette in cls con superficie a vista rigata antiscivolo e avranno larghezza minima di 1.50 m.

I parcheggi, per ottemperare alle vigenti norme in materia di permeabilità dei suoli, saranno realizzati con masselli autobloccanti inverditi tipo "erborella" o similari, e avranno stalli di dimensioni non inferiori a 2.50 x 5.00 m. conformati a quanto prescritto dal Codice della circolazione stradale.

La stratigrafia degli stalli, ad eccezione di quelli riservati ai disabili, che presenta lo strato più superficiale in conglomerato bituminoso, sarà così realizzata:

- posa in opera di geotessile;
- strato di sottofondo anti capillare con granulometria stabilizzata con sabbia;
- strato di binder in conglomerato bituminoso 0/25 spessore 7 cm. per le corsie di manovra;

- strato di usura in conglomerato bituminoso chiuso 0/12 spessore 3 cm. per le corsie di manovra;
- fornitura e posa in opera di masselli autobloccanti tipo "erborella" di spessore 8/10 cm. montati a secco su letto di sabbia di 4 cm, con costipazione del terreno vegetale per l'attecchimento dell'erba.

Mentre per i parcheggi interrati (Tavv. 6.0 - 7.0), saranno da rispettare le norme antincendio, quelle per il recupero delle acque reflue, quelle per l'illuminazione e areazione naturale e artificiale.

Reti fognatura acque bianche

Le dimensioni delle condotte saranno effettuate tenendo conto delle prescrizioni, delle portate, delle pendenze, ecc. e di quanto già presente sulla via Pasolini.

Le tubazioni sono state previste in PVC sezione SN 8 KN / mq SD di varie sezioni.

Le acque meteoriche, insistenti su aree pubbliche, verranno raccolte da caditoie in ghisa sferoidale posate su pozzetto prefabbricato in cls delle dimensioni di cm 50 x 50 x h70 cm. e multipli di esse, poste nelle cunette laterali delle corsie di marcia ed a una giusta distanza le une dalle altre.

Tutte le caditoie saranno dotate di sifone ispezionabile e collegate alla rete fognaria con tubazioni in PVC sezione SN8 KN/mq SD 160.

I collegamenti tra le tubazioni avranno giunti a bicchiere ad anello elastomerico.

I collegamenti saranno posate all'interno di un apposito scavo a sezione obbligata su uno strato di sabbia dello spessore di $(10 + 0.1D)$ cm. previo livellamento del piano di posa in modo da rispettare le pendenze verso il recapito finale.

Il rinfianco e il rinterro delle sezioni di scavo, avverrà con sabbia ben costipata con h non superiori a 20 cm. sopra la generatrice superiore del tubo e cls superiore.

Lungo la rete sono previsti in corrispondenza dei raccordi di direzione e geometria con appositi pozzetti d'ispezione di dimensioni 80x80 cm. e 100 x 100 cm. completati da chiusini in ghisa sferoidale, tipo carrabile conformi alle norme UNI EN 124.

Il pozzetto e la lastra di copertura saranno in c.a. dimensionati per carichi stradali di 1° categoria.

Sono previste vasche di prima pioggia di 30 mc. ognuna, posizionate negli spazi a verde pubblico. Ognuna sarà composta da dissabbiatore statico con sistema di accumulo, scolmatore, galleggiante, pompa di sollevamento, ove necessaria, quadro elettrico, attacchi per flusso in entrata e in uscita, attacco by – pass per acque bianche.

Si procederà al potenziamento delle caditoie presenti lungo la via Pasolini ed alla realizzazione di altre per intercettare le acque piovane. Le condotte convoglieranno tali acque in due stazioni di raccolta e di sollevamento automatiche ed in fase di progettazione esecutiva, si valuterà la possibilità di realizzare degli invasi di raccolta delle acque piovane. Tali invasi potrebbero caratterizzare l'area a verde attrezzato utilizzando le acque piovane chiarificate e filtrate per l'irrigazione e gli scarichi dei servizi.

Reti fognatura acque nere

La rete sarà allacciata alla condotta pubblica AQP, presente sulla via Pasolini e sulla via F. Zacà e sarà concordato con l'Ente AQP, la progettazione esecutiva.

Il dimensionamento di massima delle condotte delle acque nere sarà fatto tenendo conto della popolazione servita, della portata, delle pendenze.

Le tubazioni sono state previste con la linea delle acque bianche in PVC serie SNB KN/mq. SD 180 /200 o a varie sezioni. Il collegamento tra le tubazioni avverrà con giunti ad anello elastomerico.

I collettori saranno posati all'interno di un apposito scavo a sezione obbligata per un'altezza non inferiore a 20 cm. sopra la generatrice superiore del tubo e cls superiore.

Lungo la rete sono previsti in corrispondenza dei cambi di direzione e di geometria appositi pozzetti d'ispezione di dimensioni nette interne 80 x 80 cm. o 100 x100 cm., completi di chiusini in ghisa sferoidale tipo carrabile conforme alle Norme UNI – EN 124. Il pozzetto e la lastra di copertura saranno in cls. dimensionato a sopportare i carichi stradali di 1° categoria.

E' ipotizzata la realizzazione di due collettori che convoglieranno le acque nere domestiche in una stazione di raccolta e sollevamento automatica che, convoglierà le stesse nella rete pubblica cittadina lungo via Pasolini.

Rete idrica

La fornitura idrica avverrà con allaccio alla rete pubblica dell'AQP presente sulla via Pasolini.

Il progetto esecutivo sarà concordato con l'AQP.

La rete di distribuzione urbana dell'insediamento è costituita da un insieme di manufatti, di apparecchiature e tubazioni. Sulle condotte sono inseriti differenti tipi di prese per utenze private e pubbliche, attacchi autopompa VV.FF. , derivazioni di idranti per innaffio.

Le tipologie della rete di distribuzione, di tipo aperto a diramazione, è costituita da un sistema di condotte distributrici che collegano i nodi attraverso le immissioni e regolazioni di portata.

Le linee principali di distribuzione saranno realizzate in ghisa sferoidale di varie sezioni, classe di pressione C40 da queste partiranno gli sbocchi per l'alimentazione delle singole utenze presenti nella lottizzazione. Gli allacci verranno dotati di saracinesca in ghisa a corpo ovale UNI ISO 1083, con carico di rottura minimo 40N/mmq per pressioni d'esercizio di PN 16 Bar.

Rete pubblica illuminazione

La nuova rete di pubblica illuminazione sarà alimentata con linea entro tubi di cloruro di polivinile rivestiti con cls ed interrati. Le canalizzazioni saranno posate alla profondità di 70 cm. c.a.

I punti luce stradali verranno posti mediamente alle distanze di 22 – 25 m. l'uno dall'altro e saranno con corpi illuminanti alimentati da lampade agli ioduri metallici da 150 W. o da lampade Led di adeguata potenza.

I pali di sostegno saranno del tipo acciaio zincato h 8/10 m. con armatura stradale applicabile su braccio o testa del palo classe II Cui Off,

Il tipo di protezione del vano lampade saranno rispettivamente IP 66 e IP 44.

Il sistema con rifrattore piano e rifrattore in alluminio risponderà alla normativa sull'inquinamento luminoso, e sarà cablato con cavo isolato al silicone.

I basamenti dei pali metallici saranno in c.a. e in essi viene ricavato il pozzetto di derivazione.

La linea di alimentazione sarà realizzata in cavo multipolare isolato in ERP sotto guaina di PVC (FG7OR 0,6/Kv) di sezione idonea a contenere le cadute di tensione nei limiti della norma e collegamenti in appositi armadietti contenenti i quadri, ecc..

Con la pubblica amministrazione si valuterà la possibilità di estendere la pubblica illuminazione su un tratto di via Zacà, posta a sud.

Rete distribuzione linea elettrica – Cabina di trasformazione

Per l'elettrificazione dell'area è prevista la realizzazione di una cabina di trasformazione MT/BT da cui verranno alimentate tutte le linee elettriche interne del Comparto.

La posizione della cabina sarà localizzata su uno spazio pubblico della lottizzazione.

Per l'elettrificazione sono previste:

- canalizzazioni PEAD corrugato Fi 125 per linee di distribuzione BT ;
- canalizzazioni in PEAD corrugato Fi 160 per linee di distribuzione MT;
- canalizzazioni in PEAD Fi 125 per linee di distribuzione singole;

Saranno rispettate le prescrizioni imposte dall'ENEL spa sia per quanto riguarda le sezioni che per le profondità delle linee in considerazione della potenza complessiva dell'intero P. di L.

Verde pubblico attrezzato e arredo urbano

Le aree a verde attrezzato nel contesto delle opere di urbanizzazione secondaria sarà finalizzata ad integrare l'insediamento abitativo con momenti destinati alle relazioni e allo svago.

Conseguentemente a ciò è prevista la piantumazione di alberi di ulivo presenti in loco che saranno integrati con altri alberi di ulivo espantati in loco e con altre essenze arboree facenti parte della macchia mediterranea. Le aree saranno contornate da siepi, percorsi pedonali e messe in opera attrezzature ludiche e di arredo.

La presenza accertata di Xilella fastidiosa in tutto il territorio comunale di Gallipoli, con effetti devastanti per le coltivazioni di ulivo, compresi esemplari secolari e monumentali rende aleatorio il trapianto di esemplari sui quali viene constatata la presenza del batterio. Pertanto la realizzazione dell'area verde, deve necessariamente tenere conto degli ulivi appartenenti a cultivar immuni o resistenti presenti in loco, come la cultivar "leccino" e deve puntare a diversificare la scelta delle essenze arboree nella direzione di una realizzazione di un parco agrario delle piante tradizionali dell'agricoltura salentina, ospitando molte altre specie di fruttiferi locali. Pertanto verranno

privilegiate, oltre alle cultivar di olivi resistenti alla xilella anche altre specie agrarie considerate immuni, come: carrubo, gelso, melagrano, melacotogno, giuggiolo, noce, nespolo comune, Sorbo ecc., al fine di realizzare un'area a verde di grande significato storico-culturale consona alla realtà ambientale del territorio in questione..

L'innaffio delle aree a verde sarà assicurato tramite impianto di irrigazione a pioggia automatico la cui rete deriverà da vasche di raccolta di acqua piovana.

Le aree saranno dotate di impianto di pubblica illuminazione a terra o su palo con lampade a Led. Il sistema verde si completerà con panchine, cestini ed attrezzature in genere.

La progettazione dell'Arredo urbano non è prevista in questa fase dall'art. 126 del R.E. ma sarà approfondito con il progetto definitivo delle infrastrutture ed urbanizzazioni.

ANALISI DEI COSTI DI ATTUAZIONE

L'art. 20 della L.R. 31.05.80 n.56 stabilisce che il P. di L. debba contenere la relazione finanziaria con l'individuazione sommaria degli oneri da ripartire tra il comune e i privati.

Pertanto, in adempimento di quanto disposto dalla legge, si riporta di seguito l'analisi sommaria dei costi di attuazione del Piano di Lottizzazione.

Acquisizione delle aree

Il P. di L., attraverso l'iniziativa privata, pone in essere azioni finalizzate all'attuazione di un ambito previsto dal PRG, della cui utilità in termini di edificabilità volumetrica di comparto, restano comunque titolari i proprietari delle aree che costituiscono lo stesso comparto, assumendone pertanto l'onere attuativo.

Tra gli oneri posti a carico dei proprietari vi è la cessione gratuita e senza oneri al Comune delle aree necessarie alla urbanizzazione primaria e secondaria.

Tuttavia, ove l'anzidetta cessione non dovesse esserci, il Comune di Gallipoli provvederà all'acquisizione per pubblica utilità di dette aree, il cui onere sarà comunque posto a carico dei proprietari aree.

ANALISI SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Opere Stradali e parcheggi, ecc..... – mq 5.334,00

Comprendono i lavori per la realizzazione della viabilità carrabile, pedonale e verde stradale. Considerati i costi per riporti o scavi, trasporto materiale, formazione massicciata, pietrisco, manti di conglomerato bituminoso di varia pezzatura, cilindratura, rullatura, cordoli stradali, pavimentazione percorsi pedonali, marciapiedi, è stato ipotizzato un costo medio di 140,00 euro / mq. Lo stesso costo medio si ritiene ipotizzabile per la realizzazione dei parcheggi pubblici.

Pertanto per i costi delle opere ad una prima valutazione risultano pari a:

mq 5.334,00 X 140,00 €/mq = € 746.760,00 (Opere stradali, parcheggi su piano, ecc....)

Rete Idrica

Considerato lo scavo eseguito unitamente alle opere stradali e prevedendo tubazioni in ghisa o acciaio zincato a diametro variabile, inclusi i pezzi speciali di raccordo, rubinetti, pozzetti ecc., si può stimare il costo in 150,00 euro per metro lineare.

Pertanto per i costi delle opere ad una prima valutazione risultano pari a:

(ml 320,00 X 150,00 €/ml = € 48.000,00;

Rete fognaria di smaltimento acque nere

Le acque nere, considerato lo scavo eseguito unitamente alle opere stradali, secondo lo schema riportato nelle tavole di piano, la stima dei costi della rete, comprensiva di scavo a sezione ristretta in terra o roccia, di tubi di gres diametro 200 /250 e pozzetti d'ispezione e di diramazione e pozzetti di lavaggio ad idrante, e fissato in euro 250,00 al metro lineare di rete.

Pertanto i costi delle opere, comprese le stazioni di raccolta e sollevamento, ad una prima valutazione risultano pari a:

ml 330,00 X 250,00 €/ml = € 82.500,00

Rete Fognaria Acque pluviali

La stima della rete fognaria delle acque bianche, comprensiva dello scavo a sezione ristretta in terra o roccia di tubi in PVC di differenti diametri, dei pozzetti di ispezione e delle caditoie prefabbricate composte da griglie in ghisa, è di euro 250,00 al metro lineare di rete.

Pertanto i costi delle opere, comprese le stazioni di raccolta e sollevamento, ad una prima valutazione risultano pari a:

ml 350,00 X 250,00 €/ml = € 87.500,00 ;

Pubblica illuminazione

Per la pubblica illuminazione, ogni punto luce, compresa la rete di alimentazione, sarà costituita da palo tubolare in acciaio zincato, dado di fondazione in cemento armato, corpo illuminante a led, lampade a bulbo fluorescente da 500W e di ogni altro elemento per rendere funzionante l'impianto.

La stima del costo del palo, ad un solo braccio, è fissata in € 2.000,00.

L'illuminazione dei percorsi pedonali, compresa la rete di alimentazione, il palo tubolare in acciaio, scavo e fondazione in cemento armato, corpo illuminante a led, lampade da 200W e quant'altro occorra alla funzionalità dell'impianto, è di 2.000,00 euro per ogni palo. Pertanto per i Comparti i costi delle opere ad una valutazione prima risultano pari a:

Ad una armatura N° 17 pali x € 2.000,00 palo) = € 34.000,00 ;

Cabina di trasformazione

Tenuto conto che la rete di alimentazione sarà realizzata a carico della Società distributrice dell'energia, resta a carico attuativo del P. di L. solo il costo della eventuale cabina di trasformazione, che viene **stimato in € 30.000,00.**

Rete di distribuzione linea elettrica

B.T. - ml 290,00 x 200,00 €/ml = € 58.000,00

M.T. – ml 290,00 x 250,00 €/ml = € 72.500,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Verde pubblico attrezzato, arredo urbano, piste ciclabili, ecc....

Verde pubblico attrezzato e arredo urbano per l'impianto di alberature alto fusto, o mantenimento e sistemazioni di alberature esistenti in loco o spiantate e messa a dimora, per la stabilizzazione del fondo e semina del prato, per la realizzazione di attrezzature differenziate, dalle buche di sabbia, ad altri elementi di arredo pertinenti al gioco dei bambini o allo svago delle persone, percorsi vita, inclusa la fornitura di panchine, cestini portarifiuti, segnaletica, sistema di sorveglianza. E' stato ipotizzato un costo medio di 60,00 euro / mq. Pertanto i costi delle opere ad una prima valutazione risultano pari a: **mq 6.394,50 X 80,00 €/mq = 511.560,00 Euro;**

COMPUTO SOMMARIO DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

- Opere stradali, parcheggi e piste ciclabili - € 746.760,00
- Rete Idrica - € 48.000,00
- Rete fognaria di smaltimento acque nere - € 82.500,00
- Rete fognaria acque pluviali – € 87.500,00
- Pubblica illuminazione, pali ed armature - € 34.000,00
- Cabina di trasformazione - € 30.000,00
- Rete di distribuzione della linea elettrica M.T. e B.T. - € 130.500,00

Complessivamente € 1.159.260,00

SECONDARIA

- Verde pubblico attrezzato e arredo urbano - € 511.560,00

Il costo presunto per l'attuazione del P.di L. è pari ad € 1.670.820,00

RIPARTIZIONE ONERI

Come già riportato in precedenza, l'art. 20 della LR. 56/80 stabilisce che in questa fase progettuale, debba essere quantificata sommariamente la ripartizione degli oneri tra i proprietari delle aree e il Comune.

I reali costi delle urbanizzazioni saranno definiti con la loro progettazione esecutiva e per la quale sarà utilizzato il prezzario della Regione Puglia.

Oneri a carico dei proprietari delle aree

Lo schema di convenzione prevede, agli art. 6, 7, 8, 10, quali siano gli obblighi dei lottizzanti ed all'art. 6 è previsto l'ulteriore obbligo di una fidejussione pari al 30% dell'importo delle opere da realizzare ed indicate dal precedente art. 4.

E' prevista la cessione senza oneri per il Comune, in occasione della sottoscrizione della Convenzione, delle aree da destinare a standard e viabilità e delle superfici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

E' previsto, a carico dei lottizzanti il costo totale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Oneri a carico del Comune

Per il contributo della Pubblica Amministrazione per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie si provvederà a definire con la Pubblica Amministrazione, in sede di convenzione, le opere da realizzare, dalle parti.

Conformità degli interventi al regolamento Edilizio Tipo Regionale ed al D.M. 144/68

I tipi edilizi proposti siano indicativi e di massima, si tratta dei previsti studi compositivi e tipologici indicati dalla lettera f) dell'art. 126 del R.E. ed elaborati dopo l'entrata in vigore (01.01.2018) del nuovo Regolamento Edilizio Regionale, rispettano le distanze tra fabbricati.

In fase esecutiva saranno di certo rispettate tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Relazione generale e finanziaria – Tabelle da 1 a 7

Tav. 1 - Individuazione comparto sul territorio comunale e su ortofoto - Stralcio dal PPA 2011/2015 - Stralcio dal PRGC e destinazione d'uso delle aree. Stralcio dal foglio di mappa catastale n. 16

Tav. 2 - Stralcio dal Foglio di Mappa n° 16 - Perimetro del Comparto su stralcio catastale
Punti di ripresa fotografica dell'area

Tav. 3 - Stralcio dal Foglio di Mappa n° 16 – Individuazione della proprietà –
Tabella proprietà dell'intero comparto - Individuazione dell'area lottizabile
Tabella di partecipazione all'intero comparto

Tav. 4 - Individuazione del comparto su ortofoto della Regione Puglia – Area lottizabile
Destinazione d'uso delle aree - Rilievo ulivi monumentali ed altri

Tav. 5 – Previsioni di Piano su stralcio catastale ed aerofogrammetria del S.I.T. Regione Puglia.
Dimensionamento

Tav. 6 - Zonizzazione – Destinazione d'uso delle aree - Alberi d'ulivo esistenti – Alberi d'ulivo espianati e reimpiantati.

Tav. 7 - Lottizzazione - Sagoma di massimo ingombro degli edifici – Fili fissi

Tav. 8 - Planivolumetrico

Tav. 9 a - Urbanizzazioni Primarie – Reti pubbliche - Idrica – Fognante acque nere

Tav. 9 b - Urbanizzazioni Primarie- Reti pubbliche
Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale – Parcheggi - Sezioni stradali

Tav. 9 c - Rete fognante acque pluviali – Urbanizzazioni secondarie / verde pubblico attrezzato

Tav. 10 a - Tipologie edilizie (edifici 12 x 12) - Planimetrie, prospetti, sezioni, volumi e superfici

Tav. 10 b - Tipologie edilizie - (edifici 12 x 13 e 12 x 13,50) Planimetrie, prospetti, sezioni, volumi e superfici

Tav. 11 - Rendering dell'intervento (integrazione)

Tav. 12 - Sezioni e profili (integrazione)

Allegato A – Visure catastali

Allegato B - Documentazione fotografica con riferimento Tav. 2

Allegato C – Norme Tecniche d'Attuazione

Allegato D - Schema convenzione

Allegato E – Relazione di compatibilità con il P.P.T.R.

Allegato F – Relazione paesaggistica semplificata (D.P.C.M. 12.12.2005) – (integrazione)

Allegato G - Piano quotato dell'area

Allegato H – Uso del suolo, muri a secco, localizzazione ulivi

Allegato I - Analisi botanico – vegetazionale e fito climatica

Allegato L - Censimento e gestione degli ulivi monumentali

Allegato M - Studio Geo – Idro – Morfologico e Tecnico e verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale

Allegato N - Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Allegato O - Istanza di parere di compatibilità paesaggistica – art. 96.1 lettera D – NTA PPTR (integrazione)

Allegato P - Relazione gas radon (integrazione)

Documentazione completa su supporto informatico e firmata digitalmente

Gallipoli, li 18 FEB 2020

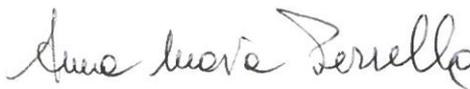
I tecnici incaricati

Arch. Vincenzo Mariello

Arch. Barbara Tundo

Il Presidente del Consorzio e rappresentante legale

Prof.ssa Anna Maria Perrella



COMPARTI DI INTERVENTO SETTORE RESIDENZIALE - CENTRO URBANO
INSERITI NEL P.P.A.

COMPARTO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE TERRITORIALE (mc/mq)	VOLUME MAX REALIZZABILE (mc)	TIPO SUP.FONDIARIA (mq)	VOLUME AFFERENTE (mc)	INDICE FONDIARIO (mc/mq)	VOLUME RESIDENZIALE (mc)		VOLUME NON RESIDENZIALE (mc)		STANZE	ABITANTI	DOMANDA DI AREE A STANDARDS		
							(100%)	(30%)	(70%)	(70%)			STANDARDS VOLUME RESIDENZIALE (mq)	STANDARDS VOLUME NON RESIDENZIALE (mq)	SUPERFICI F1 A STANDARDS TOTALI (mq)
R1	146.600	1,18	172.640	C2	34.978	2,78	(100%)	97.224	-	-	972	778	21.006	-	21.006
				C4	29.461	2,56	(30%)	22.625	(70%)	52.791	226	181	4.887	12.037	16.924
R2a	100.535	1,00	100.535	C3	27.762	1,78	(100%)	49.307	-	-	493	394	10.638	-	20.085
				C2	12.772	1,79	(100%)	22.926	-	-	229	183	4.941	-	
				C4	15.935	1,78	(30%)	8.491	(70%)	19.811	85	68	1.836	2.670	
R2b	109.794	1,00	109.794	C3	30.349	1,79	(100%)	54.386	-	-	544	435	11.745	-	34.552
				C4	31.042	1,79	(30%)	16.622	(70%)	38.786	166	133	3.591	19.216	
R3a	52.300	0,84	43.778	C2	15.750	2,78	(100%)	43.778	-	-	438	350	9.450	-	9.450
R3b	127.723	1,23	156.475	C2	10.609	2,78	(100%)	29.488	-	-	295	236	6.372	-	6.372
				C4	49.607	2,56	(30%)	38.096	(70%)	88.891	381	305	8.235	20.267	28.502
R4	48.462	1,20	58.154	C4	26.850	2,16	(30%)	17.446	(70%)	40.708	174	139	3.753	9.281	13.034
R6	50.564	0,80	40.451	C3	27.586	1,46	(100%)	40.451	-	-	404	323	8.721	-	8.721
R11	30.192	0,80	24.153 (*)	C3	24.870	1,02	(100%)	24.153	-	-	241	193	5.211	-	5.211
TOTALI	666.170		705.980		337.571			464.993		240.987	4.648	3.718	100.386	63.471	163.857

(*) Comprensivo della volumetria esistente

COMPARTO DI INTERVENTO SETTORE TURISTICO - ZONE COSTIERE
INSERITO NEL P.P.A.

COMPARTO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE TERRITORIALE (mc/mq)	VOLUME MAX REALIZZABILE (mc)	ZONA OMOGENEA		VOLUME AFFERENTE (mc)	VOLUME PER UTENTE (mc/utente)	UTENTI	DOMANDA DI AREE A STANDARDS F3 (mq.)	SUPERFICI A STANDARDS DI PIANO DEL COMPARTO			
				TIPO SUP.FONDIARIA (mq)	INDICE FONDIARIO (mc/mq)					F3 (mq.)	F2 (mq.)	TOTALE F3 + F2 (mq.)	
T4	50.470	0,62	31.288	C7	39.270	0,80	31.288	80	391	8.211	11.200	-	11.200

CITTA' di GALLIPOLI

COMPARTO R 6 - SANTA VENARDIA

Via Lecce, 82 - Gallipoli

TABELLA 1

Proprietari delle area lottizzabili

1 COCCIOLO Lucio

nato a Gallipoli il 29.10.1948 ed ivi residente alla via Isabella D'Aragona, 20

C.F. CCC LCU 48R29 D883D

Telefono 338 7268582

Email luciococciolo@pec.it

2 RAHO Maria Donata

nata a San Cesario di Lecce il 25.04.1950 e residente in Gallipoli, via Cordova, 6

C.F. RHA MDN 50D65 H793X

Telefono 331 8570369

Email maryraho@alice.it

3 ROMANO Livia Maria Paola

nata a Tuglie il 27.06.1963 e residente a Gallipoli al Corso Roma, 187

C.F. RMN LMR 63H67 L462T

Telefono 338 3060808

Email liviamaria.romano@libero.it

4 BIANCO Cosimo

nato a Gallipoli il 07.01.1956 ed ivi residente alla via Agrigento, 26

C.F. BNC CSM 56A07 D883O

Telefono 392 6251636

Email

ERRICO Floriana

nata a Nardò il 03.04.1958 e residente a Gallipoli alla via Agrigento, 26

C.F. RRC FRN 58D43 F842Y

Telefono 392 6251636

Email

5 DE CEGLIE Anna Angelina

nata a Gallipoli il 30.09.1953 ed ivi residente alla via Leopardi, 2

C.F. DCG NNG 53P70 D883X

Telefono 347 9525433

Email

6 SANTORO Anna Maria

nata a Gallipoli il 26.07.1949 ed ivi residente alla via

C.F. SNT NMR 49L66 D883L

Telefono

Email

SANTORO Antonio

nato a Gallipoli il 11.08.1951 ed ivi residente alla via Leopardi, 2

C.F. SNT NTN 51M11 D883T Telefono 347 9525433

Email antonio.santoro111@alice.it

SANTORO Claudia

nata a Gallipoli il 18.02.1944 e residente a Nardò alla via Napoli Leone Salvatore, 9

C.F. SNT CLD 44B58 D883S Telefono

Email

SANTORO Francesca

nata a Gallipoli il 29.08.1954 ed ivi residente alla via Scalette, 26

C.F. SNT FNC 54M69 D883J Telefono

Email

SANTORO Pompeo

nato a Gallipoli il 28.04.1946 e residente ad Alezio alla via Toti

C.F. SNT PMP 46D28 D883L Telefono

Email

7 MARECHIARO TRUST (Amministratrice Quintana Antonella)

con sede in Gallipoli al Lungomare Marconi

P.Iva 04728200751 Telefono 348 4955024

Email

8 PERRELLA Anna Maria

nata a Roma il 10.04.1951 e residente in Gallipoli alla via Lecce, 82

C.F. PRR NMR 51D50 H501I Telefono 340 5968095

Email annamariaperrella@hotmail.it

PERRELLA Antonio

nato a Gallipoli il 02.07.1958 e residente a Grosseto, Centro Direz.le il Borgo, 16

C.F. PRR NTN 58L02 D883F Telefono 331 6711552

Email

PERRELLA Ludovico

nato a Gallipoli il 08.09.1953 ed ivi residente alla via Lecce, 82

C.F. PRR LVC 53P08 D883W Telefono 335 5391659

Email

9 DE DONNO Carolina

nata a Gallipoli il 24.12.1974 ed ivi residente via Alfieri, 13

C.F. DDN CLN 74T64 D883G Telefono 347 3561619

Email

DE DONNO Franco

nato a Gallipoli il 20.07.1947 ed ivi residente via Alfieri, 13

C.F. DDN FNC 47L20 D883N Telefono 340 6007457

Email

DE DONNO Gianluca

nato a Gallipoli il 20.02.1973 ed ivi residente alla via Pirelli

C.F. DDN GLC 73B20 D883Y Telefono 348 6525340

Email g.lucadedonno@libero.it

DE DONNO Maurizio

nato a Gallipoli il 13.02.1971 ed ivi residente Via C. di Cordova, 13

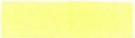
C.F. DDN MRZ 71B13 D883I Telefono

Email

10 COMUNE di GALLIPOLI

via Pavia

C.F. 8200090751 P.Iva 01129720759

 **PROPRIETARI ADERENTI**

CITTA' di GALLIPOLI
COMPARTO R6 " SANTA VENARDIA "

TABELLA 2

Proprieta' in % dell'area lottizzabile e rispettivo volume territoriale

PROPRIETA'	in %	superficie territoriale	I.F.T. 0,80 mc/mq	volume territoriale	volume esistente	volume residuo
		mq		mc	mc	mc
1	11,30	4.607,00	0,80	3.685,60		3.685,60
2	11,22	4.576,00	0,80	3.660,80		3.660,80
3	4,90	2.000,00	0,80	1.600,00		1.600,00
4	0,15	60,00	0,80	48,00		48,00
5	2,84	1.160,00	0,80	928,00	600,00	328,00
6	11,00	4.490,00	0,80	3.592,00	317,85	3.274,15
7	8,23	3.355,00	0,80	2.684,00		2.684,00
8	45,51	18.561,00	0,80	14.848,80	486,74	14.362,06
9	2,26	920,00	0,80	736,00		736,00
10	2,59	1.057,00	0,80	845,60		845,60
TOTALE	100,00	40.786,00	0,80	32.628,80	1.404,59	31224,21

81,16 percentuale di adesione sul totale
18,84 percentuale temporanea di non adesione

CITTA' di GALLIPOLI
COMPARTO R6 " SANTA VENARDIA "

TABELLA 3

Ripartizione volume territoriale area C/3 tra lottizzanti

PROPRIETA'	in %	C/3	C/3	C/3
		volume totale residuo mc	pubblica 40% mc	privata 60% mc
1 COCCIOLO Lucio	11,30	3.685,60	1.474,24	2.211,36
2 RAHO Maria Donata	11,22	3.660,80	1.464,32	2.196,48
3 ROMANO Livia Maria Paola	4,90	1.600,00	640,00	960,00
4 BIANCO Cosimo - Errico Floriana	0,15	48,00	19,20	28,80
5 DE CEGLIE Anna Angelina	2,84	328,00	131,20	196,80
6 SANTORO Anna Maria + 4	11,00	3.274,15	1.309,66	1.964,49
7 MARECHIARO TRUST	8,23	2.684,00	1.073,60	1.610,40
8 PERRELLA Anna Maria + 2	45,51	14.362,06	5.744,82	8.617,24
9 DE DONNO Carolina + 3	2,26	736,00	294,40	441,60
10 COMUNE di GALLIPOLI (Strade)	2,59	845,60	338,24	507,36
TOTALE	100,00	31.224,21	12.489,68	18.734,53

81,16 percentuale di adesione sul totale

18,84 percentuale temporanea di non adesione

CITTA' di GALLIPOLI
COMPARTO R6 " SANTA VENARDIA "

TABELLA 4

Volume residenziale, stanze, abitanti, standard

	Volume residenziale MC	Stanze N°	Abitanti N°	Standard MQ	Altra superficie MQ
1 PREVISIONI DAL P.R.G.C. e P.P.A	40.451,00	404	323	8.721	41.843,00
2 PIANO DI LOTTIZZAZIONE	32.628,80	326	261	7.047	33.739,00

CITTA' di GALLIPOLI
COMPARTO R6 " SANTA VENARDIA "

TABELLA 5

Le aree a standard del Piano di Lottizzazione

	ABITANTI n° 261	MQ
SUPERFICIE COMPLESSIVA (27 mq/ab)		7.047,00
A PARCHEGGIO (2,5 mq abitante)		652,50
AREA F1.4 (Verde attrezzato - 24,5 mq/ab)		6.394,50

LE AREE A PARCHEGGIO

	mq
P 1	330,00
P 2	322,50
TOTALE	652,50

CITTA' di GALLIPOLI

Comparto R 6 – SANTA VENARDIA

TABELLA 6 - EDIFICI ESISTENTI

Per quanto riguarda gli edifici esistenti all'interno del perimetro del Comparto, il Consorzio ha provveduto a chiedere ai proprietari, tutte le notizie riguardanti lo stato degli immobili e la loro legittimità. Dalla documentazione pervenuta, fornita dalle proprietà o acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di verifica, si deduce che:

1. Proprietà di DE CEGLIE Anna Angelina nata a Gallipoli il 30.09.1953

Fabbricato di vecchia costruzione, attualmente non agibile e per il quale è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire il 30 aprile 2018, Pratica Edilizia n° 32 , per ristrutturazione.
Attualmente si tratta di immobile in stato precario di manutenzione, al Foglio di Mappa n° 16, Particella 32, Piano T

Superficie lorda mq 100, altezza ml 6,00, **volume mc 600,00**

2. Proprietà SANTORO Antonio nato a Gallipoli il 11.01.1951, + 4.

Immobile residenziale al Foglio di Mappa n°16, part. 203 e 204, Ente Urbano, Via Pasolini, P. T , realizzato con Concessione Edilizia n° 2954 del 29/11/1977 e Variante del 16/10/1985.

Superficie lorda mq 97,80, altezza ml 3,25, **volume mc 317,85**

3. Proprietà DE DONNO Franco, nato a Gallipoli il 20.07.1947 + 3

Fabbricato ad uso deposito al Foglio n°16, part. 63, via Pasolini, cat C/2, P. T. – Di vecchia costruzione.

Superficie lorda mq 73,00, **volume mc 237,25**

4. Proprietà PERRELLA Anna Maria nata a Roma il 10.04.1951, + 2

Fabbricato di vecchia costruzione ad uso abitazione ed attualmente in stato precario non agibile, al Foglio n°16, via Pasolini, P. T. e 1°

Particella 34, non classificato - Superficie lorda mq 139,91 al P.T. e mq 36,39 al P.1°, **volume complessivo mc 486,74**

CITTA' di GALLIPOLI

COMPARTO R 6 - SANTA VENARDIA

TABELLA 7

Destinazione d'uso delle aree e standard urbanistici

Destinazione d'uso	Previsioni di P.R.G.C.		Da realizzare
	in mq	in mq	
C3	27.586,00	18.685,00	(5.420,00 + 4.010,00 + 610,00 + 8.645,00)
F1.4	7.047,00	6.315,00	(1.910,00 + 4.405,00)
F1.6		652,50	
COMPLESSIVAMENTE			
Viabilità carraia e pedonale.	2.753,00	5.339,00	
Fascia di rispetto stradale	3.400,00	3.400,00	
TOTALE GENERALE	40.786,00	40.786,00	

Destinazione d'uso delle aree (Capitoli sesto, decimo e undicesimo delle N.T.A.)

C2	Art. 62 - Residenziali di espansione semintensive
F1.4	Art. 86 - Verde attrezzato
F1.6	Art. 88 - Parcheggi pubblici