**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DEL VIGENTE P.R.G. E P.P.A.
COMPARTO R3a**

COMMITTENTE

ASSOCIAZIONE "CONSORZIO VIA SCALELLE"
IL PRESIDENTE DEL C.D.

PROGETTISTA

ING. GIOVANNI PEDONE

RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GALLIPOLI, marzo 2012

STUDIO TECNICO ING. GIOVANNI PEDONE
ALEZIO 73011 (LE) VIA S.S. DE PACE 60
TEL. 0833/ 28236

RELAZIONE TECNICA

1) PROPRIETA'. SITUAZIONE

I Sigg. committenti, proprietari dei terreni ricadenti nel Fg. 10 e 7* del Comune di Gallipoli particelle :

120 a (mq. 818, 1,89%) – Sig. Padovano Vincenzo cf. PDV VCN 62S18 D883L (proprietà 1/1);

51 a (mq. 834, 1,92%) – Sig. Mercuri Giovanna cf. MRC GNN 53C70 D883P (proprietà 1/1);

119 (mq. 1033, 2,38%) – Sig. Marsano Coltura cf. MRS CTR 48S66 F054U (proprietà 1/1);

92-869 (mq. 1063, 2,42%) - Sig. Pacella Graziella cf. PCL GZL 48P48 D883Z (proprietà 1/1);

52 (mq. 1284, 2,98%) – Sig. Cataldi Tommaso cf. CTL TMS 27C29 G325V (proprietà 1/1);

39-40-41-42-48-130-1011 (mq. 26084, 60,15%) – Sigg. Amplo Rella Anna Maria cf. MPL NMR 36E60 D883V (proprietà 6/35), Amplo Rella Antonio cf. MPL NTN 50E09 D883B (proprietà 6/35), Amplo Rella Carla cf. MPL CRL 49A55 D883C (proprietà 6/35), Amplo Rella Gabriella cf. MPL GRL 41L63 D883W (proprietà 11/35), Amplo Rella Gianfranco cf. MPL GFR 37L30 D883C (proprietà 6/35);

37 (mq. 4412, 10,17%) - Sigg. Resta Anna Rita cf. RST NRT 46T54 D883E (proprietà 8/36, Tricarico Raffaella cf. TRC RFL 66D47 D883H (proprietà 6/36), Verona Antonio cf. VRN NTN 75M18 D883C (proprietà 1/36), Verona Cosimo cf. VRN CSM 41E28 D883U (proprietà 12/36); Verona Cristina cf. VRNCST 39A60 D883L (proprietà 6/36), Verona Dante cf. VRN DNT 70B08 D883G(proprietà 1/36); Verona Gianpaolo cf. VRN GPL 74L18 D883T (proprietà 1/36); Verona Sebastiano cf. VRN SST 71S24 D883S (proprietà 1/36);

779 (mq. 1282, 2,96%) – Sig. Visconti Maria cf. VSC MRA 41D45 D883U (proprietà 1/1);

781 (mq. 1892, 4,36%) – Sig. Cardellino Cosimo cf. CRD CSM 58T20 D883A (proprietà 1/1);

782-786 (mq. 2504, 5,77%)– Sigg. Ripa Giuseppe cf. RPI GPP 87L18 D883X (proprietà 1/2); Ripa Giulia cf. RPI GLI 91A42 D883Z (proprietà 1/2);

33-1032-23* (mq. 1098, 2,53%) - Sigg. Guido Giuseppe cf. GDU GPP 53A03 D883P (nuda proprietà ½), Guido Cosima cf. GDU CSM 61C5 D883T (nuda proprietà ½), Guido Antonio cf. GDU NTN 27H09 D883F (usufrutto 1/1);

28*-101* (mq. 644, 1,48%) - Sigg. Guglielmi Paola cf. GGL PLA 50B45 E506C (nuda proprietaria 1/2), Guglielmi Silvia cf. GGL SLV 33S66 E506T (nuda proprietaria 1/2), Palmarini Rita cf. PLM RTI 28D52 E506D (usufrutto 1/1); unitamente al Comune di Gallipoli (p.lle **120b-51b-1076, mq.416, 0,98%**) e ai coniugi De Santis-Alemanno (p.lle **1133-1166-1167, mq.2305**), occupano la superficie relativa al comparto R3a del P.R.G. vigente, ricadente nel primo P.P.A. di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 25 marzo 2011.

Le ditte di cui innanzi, in data 17.08.2011 , con atto per notar Vinci da Gallipoli si sono riunite in associazione denominata “Consorzio via Scalelle” al fine di formare il Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) del comparto R3a, ad eccezione del Comune di Gallipoli, che partecipa tacitamente, e ai coniugi De Santis-Alemanno che hanno rinunciato al P.L.C. in quanto hanno in corso pratiche di sanatoria di cui alla Leggi n.326/2003 e precedenti, e precisamente:

- C.E. in sanatoria n.31 del 09.05.1997 (p.lla 1133) rilasciata a De Santis Angelo ;
- Istanza in sanatoria del 09.12.2006 prot. n.44450 (p.lla 1167) , a firma del figlio Massimo, in corso di esame.

Nel predetto atto per notar Vinci , si è anche costituito l’avv. Bartolo Ravenna in qualità di tutore, e quindi in nome vece e conto di Verona Cristina cf. VRNCST 39A60 D883L (proprietà 6/36 della p.lla 37, fg.10).

Si precisa che il signor Padovano Vincenzo è titolare della C.E. in sanatoria n.37 del 21.07.2006 e relativa agibilità del 27.07.2006 e partecipa al P.L.C. con una superficie depurata dai volumi sanati che è pari a mq.818 contro la superficie dell’intero lotto pari a mq.1.453 .

2) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L’area interessata dal Piano di Lottizzazione confina a Nord con via Scalelle e a Sud con ferrovia S.E. ed è delimitata all’estremità N-E dal passaggio a livello che cade nella fascia di rispetto ferroviario per cui, su questa estremità, la delimitazione d’intervento non concide con quella del comparto ma viene considerata l’intera superficie del comparto stesso nel progetto di P.L.C..

La presenza su via Scalelle delle infrastrutture primarie (rete fognaria, rete idrica connessa all’acquedotto comunale, pubblica illuminazione, rete telefonica, rete elettrica e rete gas metano) rendono l’area in esame idonea allo sviluppo di insediamenti residenziali.

3) SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

L’area d’intervento soggetta a **P.L.C.** , meglio evidenziata nell’elaborato grafico Tav.2 “**SITUAZIONE CATASTALE**”, è censita al Catasto Terreni del Comune di Gallipoli, come specificato al punto 1) con una estensione pari a **mq. 43.364,00** al netto di via Scalelle, che rappresentano l’intera superficie territoriale (**St**) del comparto (inferiore a quella riportata nella tabella riepilogativa della tav.4 del P.P.A. mq. 52.300) ed è classificata dallo strumento urbanistico vigente come : **ZONA C2 – Residenziale di espansione Semintensiva.**

Tale zona è soggetta ad intervento preventivo così come indicato al Capitolo Settimo Art. 62 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.

Per la zona **C2** le N.T.A. del P.R.G. prevedono, per le aree perimetrate in cartografia, la **forma di intervento** con piani di lottizzazione convenzionata (**P.L.C.**) che dovranno illustrare e comprendere i seguenti elaborati:

- a) stralcio delle planimetrie e norme di attuazione del P.R.G.;
- b) relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- c) planimetria dello stato di fatto
- d) estratto catastale con l'individuazione delle aree interessate e l'elenco delle proprietà;
- e) progetto planivolumetrico dell'intera area;
- f) le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- h) la destinazione d'uso degli edifici;
- i) l'impegno delle proprietà ad osservare il dispositivo della convenzione;
- j) lo schema di convenzione.

Inoltre il **P.L.C.** dovrà essere redatto secondo il dimensionamento delle aree a standard nella misura minima di 27 mq. per ogni abitante teorico poiché trattasi di area residenziale.

Dovranno essere osservati i seguenti indici urbanistici:

- (It) Indice di fabbricabilità territoriale: 0,84 mc./mq.;
- (If) Indice di fabbricabilità fondiario: 2,43 mc./mq.;
- (Rc) Rapporto di copertura: 0,50 mq./mq. di Sf ;
- (Hmax) Altezza massima: 11,00 ml ;
- NP (Numero dei piani fuori terra): 2+piano terra;
- Arretramento minimo dal filo stradale: non inferiore a ml.10,00;
- D (Distanza minima dai confini): 5,00 ml;
- D (Distacco minimo tra gli edifici): 10,00 ml.

4) CAPACITA' INSEDIATIVA

La tabella riepilogativa delle N.T.A. di P.R.G. di cui alla tav.4 del P.P.A. , danno una indicazione non vincolate dell'ubicazione delle aree e del tipo di standards urbanistici da insediare negli strumenti attuativi.

Nel caso in esame, e a seguito di incontri preventivi con gli uffici competenti, a causa della conformazione, vincolistica, collocazione del comparto R3a, oltre ai lotti oggetto di sanatoria, si sono resi necessari lievi spostamenti e la collocazione di parcheggi pubblici all'interno della lottizzazione.

Le limitate disponibilità volumetriche di alcuni lottizzanti che hanno i requisiti previsti dall'art.35 della L.865/71, hanno indotto gli stessi alla richiesta della volumetria per l'e.r.p. con diritto di proprietà, come sarà meglio specificato in seguito nel dimensionamento piano volumetrico e nello schema dell'atto di Convenzione.

Il tutto nel rispetto di quanto previsto nella delibera di C.C.,approvativa del primo P.P.A., n.13 del 25.03.2011 ove era stato assegnato per l'e.r.p. un volume pari al 40% di quello di progetto del comparto.

5) CRITERI PROGETTUALI

La configurazione della superficie territoriale, il contesto urbano al contorno, la presenza della rete ferroviaria lungo tutto il perimetro sud, che divide di fatto l'area interessata dall'agglomerato urbano e soprattutto la fascia di rispetto ferroviario , hanno influito in modo determinante sulle scelte progettuali.

Infatti, il comparto di forma di trapezio molto allungato lungo l'unica via di accesso, la via Scalelle, è occupato per quasi il 50% della sua estensione da una fascia di rispetto ferroviario, di assoluta inedificabilità e divieto di intervento di qualsiasi natura, della larghezza di ml.30,000 che corre parallelamente alla ferrovia,affacciandosi alle estremità est ed ovest per circa 1/3 della sua lunghezza, su via Scalelle.

L' arretramento minimo dal filo stradale di ml.10,00 delle costruzioni, la presenza di volumi sanati, la inutilizzazione di ampie superfici del comparto per la loro limitata profondità, inducono a collocare i lotti edificabili nella parte centrale dello stesso, interposti tra aree a destinazione a verde pubblico attrezzato e serviti da viabilità interna e parcheggi pubblici.

Proprio la configurazione e la collocazione del Comparto ha influenzato l'impostazione progettuale del **P.L.C.** e lo schema distributivo generale degli spazi e delle funzioni è definito nella Tav. 3 , dando collocazione alle superfici destinate all'edificazione e a quelle non residenziali.

Per l'intero Comparto, si è mantenuta la stessa tipologia edilizia, altezza e piani fuori terra (due).

Le spese per la realizzazione delle opere del Comparto R3a, riguardano la realizzazione delle strade, dei parcheggi pubblici, degli impianti idrico-fognante-elettrico-pubblica illuminazione –telefonico-metano, che dopo collaudati saranno ceduti gratuitamente all'Amm.ne Com.le unitamente all'area prevista per verde pubblico attrezzato.

6) DIMENSIONAMENTO PLANOVOLUMETRICO E DEGLI STANDARDS

Con riferimento al D.M. 2 aprile 1968 n.1444, ai sensi della L. 6 agosto 1967 in modifica della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 nonché alla L.R. n.56/80 e alle N.T.A. del P.R.G.

vigente, la dotazione minima delle aree a standards per insediamenti residenziali è pari a 27,00 mq. per ogni abitante teorico insediabile.

La superficie complessiva del comparto é di 43.364 mq, di cui mq. 8.947, che comprende la viabilità, sono aree pubbliche ad utilizzazione collettiva e una parte a gestione pubblica o privata, da cedere gratuitamente alla proprietà Comunale, e i restanti 34.417 mq. vanno a costituire le aree private ad utilizzazione privata.

Le aree pubbliche da cedere gratuitamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono così suddivise:

Area per verde pubblico attrezzato (F1.4) mq. 5.563,00; (4.068+1.495)

Parcheggi pubblici mq.810,00;

Viabilità mq. 2.574,00;

Sommano mq. 8.947,00.

Dimensionamento Planovolumetrico

Le aree ad utilizzazione privata sono così suddivise :

-Sup.fondiarie residenziale (C2) mq. 14.961,00 di cui mq.4.228,00 a Superficie coperta;

-Sup. a fascia di rispetto ferroviario mq. 19.456,00;

Sommano mq. 34.417,00.

Volumi Consentiti

Considerato che l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,84 mc/mq, il volume consentito è pari a :

V. cons.to = mq.43.364,00 x 0,84 mc/mq. = **mc. 36.426,00**

Volumi di Progetto

Il volume totale previsto nel P.L.C. , è pari a :

V. prog.to = mq.4.228,00 x ml. 6,60 = **mc. 27.904,80**

Il volume per l'e.r.p. è pari al 40% del V.prog.to. :

V. e.r.p. = mc. 27.904,80 x 0.4 = **mc. 11.161,92**

V.res.te = mc. 27.904,80 x0.6 = **mc. 16.742,88**

Il volume di progetto per e.r.p. da rendere ai sensi dell'art 35 L.865/71 è pari a :

V1. e.r.p. = V.lotti nn.**1+2+3+14+(15+16)+2/3 (13+29+30)+31+**
8/36[(4 a 12)+(17 a 28)] = **mc. 11.186,00**

Con **V1. e.r.p.** maggiore di **V.e.r.p.**

Il volume restante è pari a :

V1.res.te = mc. 27.904,80 – 11.186,00 =

mc. 16.718,80

con **V1.res.te** minore di **V.res.te**

Il volume restante di progetto , come si evince sopra, è inferiore al volume restante consentito, mentre il volume da destinare all'e.r.p. è maggiore di quello di progetto.

Aree a Standards

Il volume complessivo che si può edificare nei lotti di progetto del P.L.C. è pari a mc.27.904,80. Considerato che per una stanza occorrono mc. 100, il numero totale delle stanze previste è di 279, mentre quello degli abitanti da insediare, occorrendo 80 mc/ab. corrisponde a $0,8 \times 279 = 223$ abitanti.

Complessivamente:

n. 223 abitanti x 27,00 mq./abitante = **mq. 6.021,00 .**

Il progetto del P.L.C. prevede in particolare:

-Verde pubblico attrezzato mq. 5.563,00;

-Parcheggio pubblico mq. 810,00

sommano **mq. 6.373,00**

La superficie a standards di progetto è maggiore di quella consentita.

7) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le urbanizzazioni primarie comprendono le seguenti categorie di opere:

- VIABILITA' E PARCHEGGI
- RETE FOGNARIA
- RETE TELEFONICA
- RETE METANO
- RETE IDRICA
- RETE ELETTRICA
- ILLUMINAZIONE.

Le aree destinate all'urbanizzazione quali parcheggi e verde pubblico, così come individuate e dimensionate in progetto, vengono localizzate nell'ambito della superficie territoriale interessata.

La viabilità di P.L.C. sarà garantita da strade a senso unico, aventi rispettivamente larghezza di ml. 8,00 come previsto dal tracciato di collegamento tra Via Scalelle Est e via Scalelle Ovest e strade di penetrazione, ad ampia rotatoria, a servizio dei lotti edificabili.

La viabilità pedonale è invece assicurata da un marciapiede della larghezza di ml. 1,00 che partendo da via Scalelle si snoda, per ambo i lati, lungo l'arteria di collegamento interno sino al termine delle strade di penetrazione.

Le aree destinate a standard, parcheggi e verde pubblico, per le quali vi è l'impegno di cessione da sottoscrivere mediante convenzione e le aree di servizio quali strade e marciapiedi (vedi tav.n.3) hanno la seguente consistenza :

- parcheggio pubblico mq. 810,00
- verde pubblico attrezzato mq. 5.563,00
- viabilità mq. 2.574,00

e le caratteristiche al seguito indicate:

-Viabilità veicolare, parcheggi e marciapiedi saranno realizzati con adeguata massicciata per il raggiungimento della quota di progetto al netto dello spessore di stabilizzato di cava e misto naturale per formazione del piano di posa con pavimentazione in manto di asfalto.

L'area a parcheggio sarà inoltre perimetrata da cordolo in cemento per delimitare lo stacco con le zone a viabilità pedonale.

-Verde pubblico attrezzato, la cui realizzazione sarà a cura e spese dell'Amm.ne Com.le .

Sono inoltre previste : rete idrica e fognaria da collegare a quella comunale, complete di idranti antincendio; rete di alimentazione elettrica completa di condotti e linea di illuminazione pubblica con lampioni su palo; condotte per gas metano di rete; rete telefonica completa di pozzetti di derivazione

(vedi Progetto preliminare opere U.P.).

8) DISTRIBUZIONE E TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Il presente piano attuativo è finalizzato esclusivamente alla realizzazione di edifici a due piani fuori terra a destinazione residenziale, accoppiati sul confine ad eccezione del lotto n.31, e prevede **mq. 14.961,00 di Superficie fondiaria, mq. 4.228,00 di Superficie coperta e mc. 27.904,00 di Volume edificabile** attualmente distribuiti in modo proporzionale ai singoli lotti così come al seguito indicato, riportando per ogni lotto il rapporto di copertura **Rc** pari a Sc/Sf :

Lotti su via Scalelle

Lotto n. 1	Sf mq. 390,00	Sc mq. 110,00	V mc. 726,00	Rc 0,282
Lotto n. 2	Sf mq. 520,00	Sc mq. 110,00	V mc. 726,00	Rc 0,211
Lotto n. 3	Sf mq. 590,00	Sc mq. 144,00	V mc. 950,00	Rc 0,242
Lotto n. 4	Sf mq. 405,00	Sc mq. 120,00	V mc. 792,00	Rc 0,296

Lotto n. 5	Sf mq. 405,00	Sc mq. 120,00	V mc. 792,00	Rc 0,296
Lotto n. 6	Sf mq. 405,00	Sc mq. 120,00	V mc. 792,00	Rc 0,296
Lotto n. 7	Sf mq. 405,00	Sc mq. 120,00	V mc. 792,00	Rc 0,296
Lotto n. 8	Sf mq. 405,00	Sc mq. 120,00	V mc. 792,00	Rc 0,296
Lotto n. 9	Sf mq. 405,00	Sc mq. 120,00	V mc. 792,00	Rc 0,296
Lotto n. 10	Sf mq. 405,00	Sc mq. 120,00	V mc. 792,00	Rc 0,296
Lotto n. 11	Sf mq. 405,00	Sc mq. 120,00	V mc. 792,00	Rc 0,296
Lotto n. 12	Sf mq. 540,00	Sc mq. 120,00	V mc. 792,00	Rc 0,222
Lotto n. 13	Sf mq. 570,00	Sc mq. 135,00	V mc. 891,00	Rc 0,237
Lotto n. 14	Sf mq. 615,00	Sc mq. 165,00	V mc. 1.089,00	Rc 0,268
Lotto n. 15	Sf mq. 48700	Sc mq. 99,00	V mc. 653,00	Rc 0,203
Lotto n. 16	Sf mq. 364,00	Sc mq. 99,00	V mc. 653,00	Rc 0,272

Lotti su viabilità di P.L.C.

Lotto n. 17	Sf mq. 490,00	Sc mq. 180,00	V mc. 1.188,00	Rc 0,367
Lotto n. 18	Sf mq. 543,00	Sc mq. 196,00	V mc. 1.294,00	Rc 0,361
Lotto n. 19	Sf mq. 506,00	Sc mq. 108,00	V mc. 731,00	Rc 0,213
Lotto n. 20	Sf mq. 398,00	Sc mq. 105,00	V mc. 693,00	Rc 0,264
Lotto n. 21	Sf mq. 420,00	Sc mq. 128,00	V mc. 845,00	Rc 0,305
Lotto n. 22	Sf mq. 435,00	Sc mq. 133,00	V mc. 878,00	Rc 0,306
Lotto n. 23	Sf mq. 446,00	Sc mq. 145,00	V mc. 957,00	Rc 0,325
Lotto n. 24	Sf mq. 450,00	Sc mq. 145,00	V mc. 957,00	Rc 0,322
Lotto n. 25	Sf mq. 442,00	Sc mq. 140,00	V mc. 924,00	Rc 0,317
Lotto n. 26	Sf mq. 428,00	Sc mq. 130,00	V mc. 858,00	Rc 0,304
Lotto n. 27	Sf mq. 40900	Sc mq. 112,00	V mc. 739,00	Rc 0,274
Lotto n. 28	Sf mq. 483,00	Sc mq. 103,00	V mc. 680,00	Rc 0,213
Lotto n. 29	Sf mq. 456,00	Sc mq. 152,00	V mc. 1.003,00	Rc 0,333
Lotto n. 30	Sf mq. 434,00	Sc mq. 144,00	V mc. 521,00	Rc 0,332
Lotto n. 31	Sf mq. 409,00	Sc mq. 79,00	V mc. 731,00	Rc 0,193
Lotto n. 32	Sf mq. 402,00	Sc mq. 143,00	V mc. 944,00	Rc 0,356
Lotto n. 33	<u>Sf mq. 494,00</u>	<u>Sc mq. 143,00</u>	<u>V mc. 944,00</u>	Rc 0,289
TOTALE	Sf mq.14.961,00	Sc mq. 4.228,00	V mc. 27.904,00	Rc.medio 0,284

Gli edifici previsti, potranno pertanto essere realizzati secondo i parametri indicati per ciascun lotto e progettati secondo le disposizioni del P.R.G. vigente e del P.L.C. che prevede due piani abitabili fuori terra oltre a scantinati e vani tecnici al piano terrazze a servizio delle abitazioni, come riportato nelle tipologie edilizie di cui alla tav. 5.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La realizzazione degli edifici previsti, nonché tutte le opere facenti parte integrante del Piano di attuazione, dovrà avvenire oltre che nel rispetto dei disposti fissati dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, anche nell'osservanza del Regolamento Edilizio e di tutte le norme o leggi in materia di edilizia ed urbanistica ed è vietato l'accesso veicolare ai lotti confinanti con parcheggi pubblici .

Le distanze minime tra i fabbricati, dalle strade, dai confini laterale e retrostanti e le **Superfici Coperte** sono quelle indicate dalle sagome dei lotti della tav.4 del P. di L. denominata Planovolumetria.

In tutti i lotti la massima sagoma di copertura, le altezze dei fabbricati, il Numero dei Piani, i Volumi Abitabili e i Volumi Tecnici , sono quelli indicati nella Tav. 5 delle Tipologie Edilizie dei lotti e riportati al precedente n.8 della relazione .

IL PROGETTISTA

Ing. Giovanni Pedone

SCHEMA RIASSUNTIVO COMPARTO R3a ZONA C2

COMPARTO R3a Zona semintensiva C2	PROGETTO	REGOLAMENTO (P.R.G.-P.P.A.)
Superficie Territoriale mq.	43.364	43.364
Indice Territoriale mc/mq.	0,64	0,84
Volume Realizzabile mc.	27.904	36.426
Superficie Fondiaria mq.	14.961	14.961
Indice Fondiario mc/mq.	1,86	2,43
Stanze n°	279	364
Abitanti n°	223	291
Superficie Standards mq.	6.373	6.021
Rapporto di Copertura max mq/mq.	0,367	0,50
Altezza Massima ml.	7,20	11,00
Num. Piani Fuori Terra n°	1 + piano terra	2 + piano terra
Arretr.to min. Filo Stradale ml.	10,00	10,00
Distanza min. dai Confini ml.	5,00	5,00
Distacco min. tra edifici ml.	10,00	10,00