COMUNE di GALLIPOLI
(provincia di Lecce)

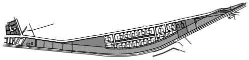
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL VIGENTE P.R.G. E P.P.A.
COMPARTO "R3a"

DISEGNI SCALA 1:500 - 1:200

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

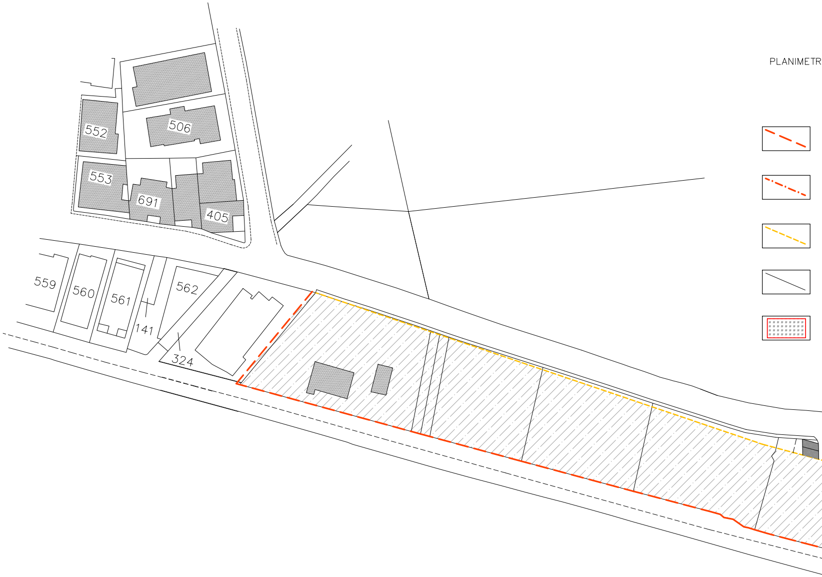
PROGETTISTA
Ing. Giovanni PEDONE

PLANOVOLUMETRIA
PLANIMETRIA E PROFILI CON SAGOME EDILIZIE

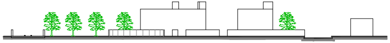


studio tecnico Ing. Giovanni Pedone
Alezio 73011 (Le) via S.S. De Pace 60

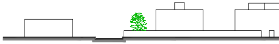
TAV. **4**



IA E PROFILI CON SAGOME EDILIZIE
RAPP. 1:500



SEZIONE A — A

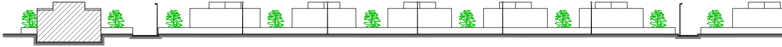


SEZIONE C — C

DELIMITAZIONE COMPARTO

DELIMITAZIONE D'INTERVENTO

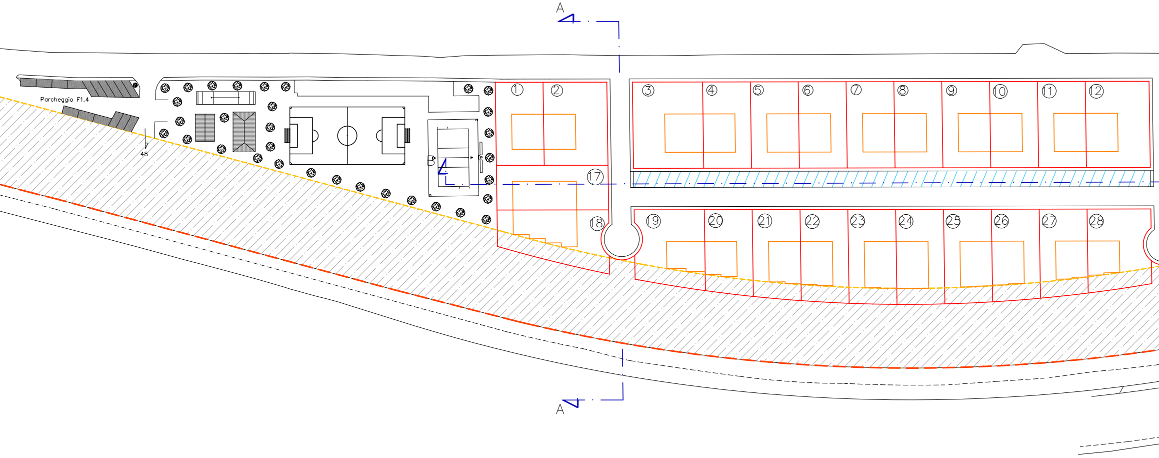
DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

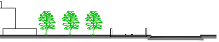


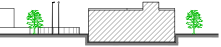
SEZIONE B — B

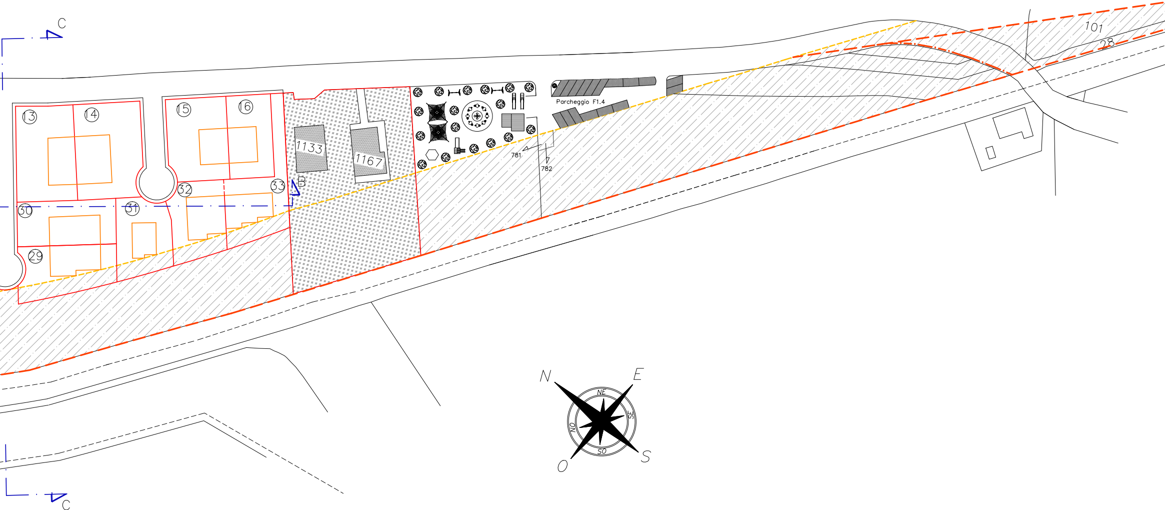
DELIMITAZIONE PARTICELLE CATASTALI

INTERVENTO SANATO ESCLUSO DALLA LOTTIZZAZIONE









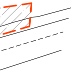


TABELLA LOTTI

Lotti n°	Superficie Lotti mq.	Sup. Cop.Lotti mq.	Vol. Lotti mc.	Rc =S.C/S.L mq./mq.	Valore Lotti €.
1	15x26= 390	10x11= 110	726	0,282	118.200
2	20x26= 520	10x11= 110	726	0,211	126.600
3	22x27= 590	12x12= 144	950	0,242	160.900
4	15x27= 405	10x12= 120	792	0,296	127.200
5	15x27= 405	10x12= 120	792	0,296	127.200
6	15x27= 405	10x12= 120	792	0,296	127.200
7	15x27= 405	10x12= 120	792	0,296	127.200
8	15x27= 405	10x12= 120	792	0,296	127.200
9	15x27= 405	10x12= 120	792	0,296	127.200
10	15x27= 405	10x12= 120	792	0,296	127.200
11	15x27= 405	10x12= 120	792	0,296	127.200
12	20x27= 540	10x12= 120	792	0,222	136.700
13	19x30= 570	9x15= 135	891	0,237	151.600
14	21x30-15= 615	11x15= 165	1.089	0,268	179.800
15	19x26-7 = 487	9x11= 99	653	0,203	114.700
16	14x26= 364	9x11= 99	653	0,272	107.400
17	35x14= 490	20x9= 180	1.188	0,362	156.100
18	35x(12+20/2)-17= 543	(8+11,6/2)20= 196	1.294	0,361	170.200
19	22x(22+25,5/2)17=506	(8,5+9,5/2)12= 108	713	0,213	108.800
20	15x(25,5+27,5/2)= 398	(10+11/2)x10= 105	693	0,264	100.700
21	15x(27,5+28,5/2)= 420	(12,5+13,1)x5= 128	845	0,305	117.900
22	15x(28,5+29,5/2)= 435	13,3x10= 133	878	0,306	122.400
23	15x(29,5+30/2)= 446	14,5x10= 145	957	0,325	130.800
24	15x30= 450	14,5x10= 145	957	0,322	131.200
25	15x(30+29/2)= 442	14x10= 140	924	0,317	127.300
26	15x(29+28/2)= 428	13x10= 130	858	0,304	119.800
27	15x(28+26,5/2)= 409	(11,5+11)x5= 112	739	0,274	106.400
28	10x(26,5+23,5)-17=483	(10,5+10)x5= 103	680	0,213	103.800
29	15,5x(18+12,5)-17=456	(10+9)x8= 152	1.003	0,333	135.900
30	31x14= 434	9x16= 144	950	0,332	128.900
31	8,75(26,5+22,5)-15+5= 409	(11+10)x3,75= 79	521	0,193	78.200
32	8,25(26,5+22,5)+5-7= 402	(13,5+12,5)5,5=143	944	0,356	120.500
33	13,2(22,5+16,5)20=494	(10,5+9,5+8,5)x5=143	944	0,289	117.400
	TOTALE mq.14.961	**mq.4.228**	**mc.27.904**	**Rcm. O,284**	**€.4.189.800**

Il valore di ogni lotto è stato calcolato facendo riferimento al Rc del lotto medio con la seguente formula. **Val.lotto = A x [1+ (Rc.m –Rc.L)]**

dove **A** è il valore del suolo che incide per il 25% sul costo di costruzione e dipende dall'**If** (indice di fabbricabilità fondiaria) del suolo interessato.

A = costo.mc x 0,25 x If x Sup.lotto = costo.mc x 0,25 x Vol.lotto/Sup.lotto x Sup.Lotto

A = cost.mc x 0,25 x Vol.lotto per cui

Val.lotto = cost.mc x 0,25 x Vol.lotto x [1+ (Rc.m –Rc.L)]

L'attuale valore di mercato per costruzioni medio da realizzarsi su via Scalelle nei lotti dal n. **1** al n.**16** è pari a **€.650/mc**. , mentre quello delle costruzioni nei lotti interni è pari a:

- **€.570/mc.** per i lotti dal n.**17** al n.**30** ;
- **€.550/mc**. per i lotti nn. **31-32** ;
- **€.500/mc.** per il lotto n. **33**.

I valori di cui sopra saranno rettificati a quelli di mercato all'atto della compensazione.

RIPARTIZIONE LOTTI E COMPENSAZIONE

n°	0	1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0	**Ditta**	**Foglio/particella**	**Sup.Terr.le**		**Sup.Fond.ria**	**S.U..Sp.za**	**S.U.Int.ta**	**F.R. Sp.za**	**F.R. Pr.tà**	**Dif.za S.U.e F.R.**	**Val. Sup.Fond.**	**Val.S.U.e F.R.**	**Val.*T*ot.Sp.za**	**Lotti Ass.ti**
			mq.	**%**	**mq.**	**mq.**	**mq.**	**mq.**	**mq.**	**mq.**	**€.**	**€/mq. 15,00**	**€**	**n°**
1	Padovano	10/120a	818	1,89	283	169	0	368	818°	169 + 523 = 692	79.200	10.400	68.800	56,12% di 2
2	C.Gallipoli	10/120b-51b-1076	416	0,96	144	86	0	187	416°	86 + 266 = 352	40.200	5.300	34.900	25.46% di 32
3	Mercuri	10/51a	834	1,92	287	172	0	373	834°	172 + 535 = 707	80.500	10.600	69.900	43,96% di 3
4	Marsano	10/119	1033	2,38	356	213	0	463	1033°	213 + 662 = 875	99.700	13.100	86.600	31
5	Pacella	10/92-869	1063	2,45	367	219	0	477	1063°	219 + 681 = 900	102.600	13.500	89.100	56,04% di 3
6	Cataldi	10/52	1284	2,98	446	267	228	580	1056*	39 + 370 = 409	124.900	6.100	118.800	1
7	Germani AmploRella	10/39-40-41-42- 48-130-1011	26084	60,15	9000	5382	6923	11703	3463°4290*	-1541- 4071=-5612	2.520.200	-84.200	2.604.400	da 4 a 12; da 17 a 28
8	Resta+7	10/37	4412	10,17	1521	910	301	1979	1425°	609 - 427 = 182	426.100	2.700	423.400	13-29-30
9	Visconti	10/779	1282	2,96	443	265	0	576	400°	265 - 140 = 125	124.000	1.900	122.100	33
10	Cardellino	10/781	1892	4,36	652	390	878	848	1014*	- 488 + 65 = - 423	182.700	6.300	189.000	14
11	Germani Ripa	10/782-786	2504	5,77	863	516	342	1122	2157*	174 + 819 = 993	241.700	14.900	226.800	15-16
12	Guido + 2	10/33-1032; 7/23	1098	2,53	378	226	275	492	198° 645*	- 49 +304 = 255	106.000	3.800	102.200	74,54% di 32
13	Guglielmi + 2	7/28-101	644	1,48	221	132	0	288	644°	132 + 413 = 545	62.000	8.200	53.800	43,88% di 2
	TOTALE		**43364**	**100,00**	**14965**	**8947**	**8947**	**19456**	**19456**	**0,00 0,00 0,00**	**4.189.800**	**0**	**4.189.800**	

°* Nella colonna 7 la Fascia di Rispetto interclusa indicata con * ha un valore inferiore a quella contigua ai lotti in proprietà o
vanno x 0.9 e le seconde x 1.089, prima della differenza di cui alla colonna 8. L'attuale valore di 15.00 €/mq della colonna 10,
della compensazione.

S.U. Sp.za : Superficie Urbanizzazione Spettanza ; S.U. Int.ta : Superficie Urbanizzazione Interessata
F.R. Sp.za : Fascia di Rispetto Spettanza ; F.R. Pr.tà : Fascia di Rispetto in Proprietà

13	14	15
Val.Lot.Ass.ti **€.**	**Dif.za Val. 13-11** **€.**	**NOTE**
71.000	2.200	
30.700	-4.200	+F.R.Retrostante(€.1.400)
70.700	800	
78.200	-8.400	+F.R.Retrostante(€.5.700)
90.200	1.100	
118.200	-600	
2.649.700	45.300	
416.400	-7.000	-F.R.Retrostante31-32(€.11.200)
117.400	-4.700	
179.800	-9.200	
222.100	-4.700	
89.800	-12.400	+F.R.Retrostante(€.4.100)
55.600	1.800	
4.189.800	**0.00**	

fronte strada indicata con °, per cui le prime
sarà rettificato a quello di mercato all'atto

SCHEMA RIASSUNTIVO COMPARTO R3a ZONA C2

COMPARTO R3a **Zona semintensiva C2**	**PROGETTO**	**REGOLAMENTO (P.R.G.-P.P.A.)**
SuperficieTerritoriale 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