

CITTA' DI GALLIPOLI

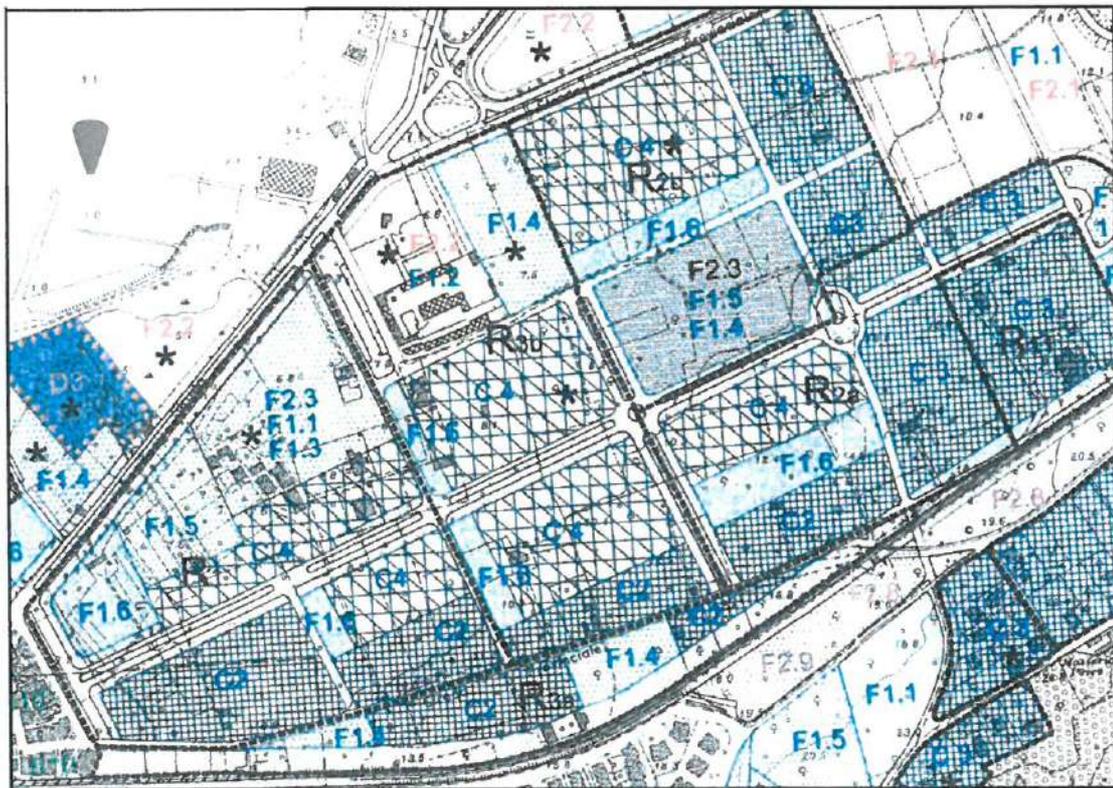
Provincia di Lecce



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO - "SAN LEONARDO"

LL.RR n°56/80 e 20/2001

Comparto R3B



Il presidente del Consiglio di Amministrazione: Sig.ra Cinzia CREMONA

Consorzio SAN LEONARDO
Via Guido, 37 - 73014 GALLIPOLI (LE)
C.F. e P. IVA: 91025060758

- RELAZIONE GENERALE E TABELLE

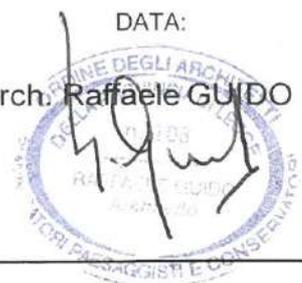
Aggornate alla Determina Regionale n° 16 del 03.02.2023

Tecnici incaricati: arch. Vincenzo MARIELLO



DATA:

arch. Raffaele GUIDO



AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2023

CITTA' di GALLIPOLI

Provincia di Lecce

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO "SAN LEONARDO"

Leggi Regionali n° 56/80 e 26/2001

Comparto R3 b

RELAZIONE GENERALE

Aggiornate alla Determina Regionale n° 16 del 03.02.2023

Premesso che:

- L'ufficio VAS/VIA con nota n. 44027 del 07.09.2017 del Comune di GALLIPOLI, ha avviato le consultazioni ai sensi della L.R. n° 44/2012 e ss.mm.ii., al fine di verificare l'assoggettabilità e VALUTAZIONE STRATEGICA (VAS) del P.d. L. in oggetto;
- Il settore ambientale del Comune di Gallipoli in qualità di Autorità competente con Prov. n° 61560 del 15.11.2018, ha determinato di "assoggettare il Piano di Lottizzazione convenzionato San Leonardo, Comparto R3B (L.L. RR. n°056/80 e 20/01)", alla procedura VAS;
- Con delibera di Giunta Comunale n° 28 del 25.01.2019 il Comune di Gallipoli ha adottato il "Piano di Lottizzazione convenzionato San Leonardo LL. RR. n°56/80 e 20/01 comparto R3B";
- A seguito della consultazione, la sezione tutela e valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia, ha espresso la necessità di integrare la documentazione trasmessa
- Con nota del 20.03.2020, il consorzio San Leonardo ha trasmesso la documentazione integrativa;
- Con nota prot. 12.05.2020 con il seguente oggetto: COMUNE DI GALLIPOLI (LE). Consultazione ai sensi dell'art. 11 della L.R. n° 44/2021 per la valutazione AMBIENTE STRATEGICA del PIANO di LOTTIZZAZIONE convenzionato San Leonardo LL. RR. n°56/80 e 20/01 comparto R3B". PREAVVISO DI DINIEGO (art. 10 bis della L.n. n° 241 del 07.08.1990 e s.m.n.)
- Con nota del 01.06.2020 L'ASSOCIAZIONE "CONSORZIO SAN LEONARDO" metteva in evidenza che si stava procedendo alle rideterminazioni progettuali al P.d.L. medesimo, per il superamento delle criticità evidenziate ed in attesa del Piano rideterminato, di astenersi al parere definitivo.

I progettisti del "Il Consorzio San Leonardo" hanno modificato gli elaborati del P.d.L. originali tenuto conto dello stato degli ulivi secolari, ormai disseccati per la nota vicenda Xxilella e delle indicazioni poste nella parte (conclusioni) della Relazione Regionale sopra richiamata.

Per gli alberi d'ulivo si è proceduto a comunicare, nel marzo 2021, al Dipartimento Agricoltura Sviluppo Rurale ed Ambiente della Regione Puglia, Servizio territoriale di Lecce, la volontà di estirpare gli alberi, ai sensi dell'art. 8 ter della Legge 21 maggio 2019 n. 44. Tale operazione, di

fatto conclusa, seguirà le procedure previste, con la comunicazione dell'avvenuta estirpazione al Servizio Territoriale di Lecce.

Per quanto riguarda l'attuale viabilità a sud dell'ex macello comunale, per la stessa è stata eliminata la sua attuale funzione di carrabilità veicolare, eliminando l'attuale manto bituminoso, mantenendo l'originario percorso a ridosso dei muri a secco e realizzando una viabilità pedonale e ciclabile, con pavimentazione drenante da specificare nel progetto esecutivo della viabilità, per accedere alle aree verdi ed a servizi. Anche le superfici delle aree a parcheggio saranno realizzate con pavimentazione drenante.

Per maggiore esattezza si allega alla presente documentazione "Integrazione Parere Paesaggistico" in riferimento ai punti delle considerazioni espresse nelle conclusioni, nonché alla Tav. n° 6 del P.d.L., in cui si evidenziano le modifiche tipologiche degli edifici residenziali C2/a e C2/b relativamente alle iniziative private e per quella Pubblica e per gli edifici C4 a destinazione terziaria e residenziale per i quali le attuali previsioni di adeguamento prevedono una notevole riduzione delle volumetrie.

Per maggiori approfondimenti, si rimanda agli elaborati "aggiornati al gennaio 2022" costituenti la Definitiva Redazione degli elaborati Progettuali

L'AREA D'INTERVENTO

Il Piano di Lottizzazione ricade in aree facenti parte del Comune di Gallipoli, ed è individuato dal Comparto d'Attuazione R3 b, previsto dal P.P.A. 2011 – 2015 .

L'individuazione del Comparto R3b è avvenuta a seguito delle indicazioni previste nella Deliberazione del C.C. n° 13/2010, e della Delibera della G.C. n° 314 del 21.09.2010, per rendere più omogenea la distribuzione delle aree edificabili e delle aree destinate a standard.

La lottizzazione interessa un'area posta centralmente alla prevista espansione (sul lato nord della periferia di Gallipoli) del PRGC approvato il 09.10.2007, confina ad est con i previsti comparti R2a ed R2b, ad ovest con il comparto R1, a nord con la via Lecce e la S.P. per Sannicola , ad ovest con la via Scalelle. (Tav. 1)

L' area ha una superficie complessiva di piano di mq 127.200,00 , e la percentuale d'adesione, dei proprietari, al Consorzio è dell' 80,57 % (Tav. 2 - Tabella 1), dell'imponibile catastale complessivo.

Considerando la superficie reale territoriale quantificata in mq 127.200,00 ed un I.f.t. di 1,23 mc/mq si avrà una conseguente volumetria territoriale complessiva di mc. 156.456,00 (Tabella 2)

Da un attento studio e verifica dello stato di fatto, si nota la presenza di alcuni manufatti realizzati da alcuni decenni, quali: un locale ristorante, tre abitazioni residenziali ed un locale utilizzato come officina. Per tali immobili si è proceduto alla verifica degli stessi e quindi delle aree circostanti di pertinenza. (Tab. 2, 3 e 4). Questo determinerà una riduzione della volumetria territoriale a base di calcolo. (Tab.2). Per essi è prevista solo la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione. (Tav. 4). Le proprietà, di tali aree restano comunque vincolate al consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sottoscriveranno la Convenzione con gli altri lottizzanti. Pertanto, escludendo tali volumetrie, la volumetria reale territoriale a base di calcolo sarà di mc (156.456,00 - 2.821,88) = mc 153.634,11 (volume territoriale massimo da utilizzare – Tab. 2)

La destinazione d'uso delle aree si uniforma alle previsioni del PRGC, salvo le aree con destinazione C.4 che a causa della forte presenza di ulivi monumentali, della inedificabilità della fascia costiera di 300 ml e della superficie di pertinenza degli immobili esistenti, subisce una riduzione, rispettivamente, di ben 10.613,00 mq, che ritroviamo principalmente a vantaggio delle aree F1.4 che passano da mq 14.877,00 a mq 16.362,00 (Tav. 3 – Tav. 4 - Tabella 5) e delle aree F2.2 che passano da mq 5.031,00 a mq 8.927,00.

L'area è completamente pianeggiante e facilmente accessibile dai lati nord e sud. E' posta a circa 10 - 14 metri sul livello del mare, dolcemente degradante verso il nord. Il dislivello tra la strada per Lecce e la via Scalelle risulta di metri 4,63 con quota 0,00 su via Lecce, in corrispondenza della futura rotatoria. Pertanto essendo la lunghezza del tratto in esame di metri 472,13 si avrà una pendenza di 0,98 cm/metro lineare. La via Scalelle risulta pertanto ad una quota maggiore rispetto alla via Lecce e ciò favorirà il naturale deflusso delle acque meteoriche.

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

All'interno sono presenti alcuni fabbricati di vecchia costruzione; alcuni in disuso, altri sono villette a destinazione residenziale, altri fabbricati depositi utilizzati per usi vari, un complesso edilizio composto da più fabbricati di proprietà comunale attualmente utilizzati come depositi e canile. (dallo Studio Geo-idro-morfologico ecc... effettuato dal Dott. Geologo Marcello De Donatis)

Lungo le strade poste a nord (via Lecce e SP per Sannicola) ed a sud (via Scalelle) 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 era caratterizzata dalla presenza di numerosi ulivi monumentali, concentrati principalmente in due zone: Non c'è la presenza di aree di valore naturalistico e non si sono rilevati habitat e specie vegetali di valore conservazionistico. La flora presente è di tipo infestante e ruderale. (dall'analisi botanico vegetazionale e fitoclimatica, effettuata dai dott.ri Pietro Medagli e Stefano Arzeni)

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

ESPIANTO DEGLI ULIVI MONUMENTALI E CREAZIONE DI "Parco Artistico degli Ulivi Monumentali"

Nella precedente elaborazione del Piano di Lottizzazione 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 "San Leonardo "effettuato dai Dott.ri Pietro Medagli, Stefano Arzeni, Alessio Turco).

La Tavola 5, individuava due grosse aree dove era presente una maggiore concentrazione di ulivi monumentali, i quali erano presenti anche in modo più rado in aree adiacenti.

Gran parte di questi ultimi ulivi rientravano nel perimetro di alcune aree edificabili e sarebbero stati mantenuti e salvaguardati, diventandone parti integranti da utilizzare a verde privato.

Gli ulivi monumentali riportati nella Tavola 3 erano individuati con propri codici e coordinate UTM WGS-84. I loro identificativi potevano essere visualizzati attraverso l'uso del programma ARCGIS.

Si era previsto che gli ulivi che ricadevano nelle aree destinate alla viabilità, (n° 12) e nelle sagome d'ingombro degli edifici (n° 11), sarebbero stati espianati e reimpiantati nelle adiacenti aree F1.4/B – C4 A – C4 B – C2 B.

Tali ulivi, indicati nella Tav. 5 con numerazione da 1 a 23, erano individuati come di seguito :

- **1 - C1.001, 2 - C1.007, 3 – C1.008, 4 - C1.010, 5 – C1.009, 6 - C1.025, 7 - C1.026, 8 - C1.044, 9 - C1.043, 12 - C1.054, 13 – C1.060, 14 – C1.048 (in aree interessate da viabilità)**
- **10 - C1.042, 11 – C1.041, 15 – C1.061, 16 – C1.107, 17 – C1.106, 18 – C1.027, 19 – C1.030, 20 – C1.031, 21 – C1.032, 22 – C1.036, 23 – C1.035 (in aree interessate dalle sagome d'ingombro degli edifici)**
- *Altri 13 ulivi, non monumentali, sarebbero stati espianati e reimpiantati in aree verdi adiacenti*

Una parte consistente del Lotto C4/B di complessivi mq 22.001,00, caratterizzata dalla presenza di numerosi ulivi monumentali sarebbe stata destinata alla realizzazione di un "Parco degli ulivi monumentali "d' iniziativa privata. Tale area di circa mq 7.281,00 non avrebbe fatto parte degli gli standard di piano, già superiori a quelli previsti dal PRG. In fase di progettazione esecutiva delle urbanizzazioni sarebbero state definite le caratteristiche dell'intervento, nel rispetto di quanto previsto da PRGC per le Zone F.1.4.

La diffusione della Xylella fastidiosa su tutta l'area, ha comportato il disseccamento di tutti gli ulivi, portando alla creazione di un paesaggio spettrale, degradato e brullo, variando sensibilmente lo stato dei luoghi. Pertanto, le proprietà, alla luce della normativa vigente, hanno avviato la procedura d'espianato di tutti gli ulivi disseccati, come previsto dall'art.8 ter, primo comma, L.R. 21/05/2019 n°44. Si conserveranno, come descritto dalle pagg. 27 a 33 e Fig.re 19 – 20 e 21, dell'Allegato "Integrazione parere paesaggistico" alcuni esemplari di ulivo più belli e scultorei quale testimonianza della loro vecchia presenza. Tali ulivi sarebbero elementi d'arredo del realizzando "Parco agrario" utilizzandoli come sostegno o supporto per lo sviluppo di piante ornamentali rampicanti.

Le piante eradiccate saranno in parte sostituite con essenze di ulivo resistenti alla Xylella fastidiosa e piante agrarie tipiche della macchia mediterranea già elencate nel Rapporto Ambientale

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 R3b nel seguente modo: (Tav. 3 e Tav. 4)

Art. 62 - Zone C.2 - Residenziali di espansione semintensive.

In tali zone, agli 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 = 0,50 mq/mq.
- Altezza massima H max =11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 2 + 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 mi
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 ml

Art.64 - Zone C.4 - Residenziali miste ed attività terziarie e direzionali

Comprendono le maglie urbane previste dal P.R.G. nei nuclei di espansione, per residenze miste ad attività terziarie e direzionali.

Sono ammesse, oltre alle residenze nella misura massima del 30% del volume totale realizzabile nel comparto, le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici e privati;
- sale di esposizione;
- attrezzature commerciali e grandi magazzini;
- agenzie di credito e assicurative;
- attività direzionali e di rappresentanza;
- attrezzature culturali e ricreative per lo spettacolo;
- bar, ristoranti ed esercizi pubblici.

Per gli strumenti urbanistici - attuativi, oltre agli indici e prescrizioni contenuti nelle tabelle riportate nelle tavole 9.1 - 9.7 in scala 1:5000, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura RC = 0,50 mq/mq.
- Altezza massima H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 2 + 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.

Lo strumento attuativo dovrà precisare l'articolazione dei volumi e delle aree dei parcheggi, in rapporto alle specifiche destinazioni degli edifici ed agli spazi pubblici su cui prospettano.

Art.84 - Zone F.1.2 - Attrezzature civili di interesse comune

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle seguenti attrezzature pubbliche:

- amministrative, gestionali pubbliche a livello di quartiere;
- culturali e partecipative (centro culturale, sale per riunioni ed esposizioni, mostre, proiezioni);
- sociali, sanitarie ed assistenziali di quartiere, centro di servizi per anziani, consultori;
- commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi collettivi di quartiere, centri ricreativi);
- direzionali di quartiere.

Le attrezzature commerciali, ricreative e direzionali comprese nei comparti di intervento unitario possono essere realizzate mediante concessione convenzionata a termine da altri enti o privati che ne assumano la gestione soggetta al pubblico controllo. L'Amministrazione dovrà, in tal caso, stabilire i termini e le modalità della concessione in modo che risultino garantiti i servizi pubblici previsti.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 3,00 mc/mq.
- Altezza massima H max = 12,00 m.
- Parcheggi mq.1 ogni 5 mq. di Su

Le attrezzature F.1.2 possono trovare sistemazione in edifici esistenti di interesse storico, artistico ed ambientale, purché le specifiche destinazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non contrastino con le prescrizioni per essi stabilite nel titolo VI delle presenti norme. In tal caso gli interventi sono soggetti alle prescrizioni specifiche stabilite in rapporto alla classificazione degli edifici interessati.

Negli altri edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli interventi nelle zone F.1.2 ricadenti negli insediamenti costieri e rurali gli indici IF ed H max sono ridotti come segue:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 2,00 mc/mq.
- Altezza massima: Hmax = 7,50 m.

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.

Art.91 - Zone F.2.2 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle attrezzature pubbliche a carattere urbano, anche integrate con le altre analoghe a livello di quartiere, di cui all'art. 82 delle presenti norme.

Comprendono altresì le aree e i fabbricati del vecchio Ospedale e le aree individuate dal P.R.G. per i nuovi mercati ittici all'ingrosso e al dettaglio.

Sono in particolare destinate alle seguenti attrezzature a carattere urbano e comprensoriale:

amministrative;

- uffici giudiziari e di enti pubblici;

- direzionali pubbliche a livello urbano;
- sociali, associative e ricreative;
- culturali, musei e biblioteche;
- attrezzature pubbliche per lo spettacolo.

Le attrezzature direzionali, pubbliche e ricreative possono essere realizzate mediante concessione a termine da cooperative, enti o privati che ne assumono la gestione soggetta a pubblico controllo.

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione in modo che siano garantiti i servizi pubblici previsti.

Per gli edifici esistenti di interesse storico-artistico o ambientale, sono ammesse le destinazioni compatibili con i caratteri degli edifici e gli interventi sono soggetti alle prescrizioni per essi stabilite nel cap. 5° delle presenti norme.

Negli altri edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione e di risanamento igienico-edilizio.

Per le nuove costruzioni si applicano le prescrizioni e gli indici stabiliti per le zone F.1.2, relativi agli insediamenti urbani.

LE SUPERFICI E LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE - VOLUMETRIE ED INDICI VOLUMETRICI

Con la Tabella 5 sono state individuate e ripartite per proprietà, le superfici delle Zone C2 e C4 nonché le Aree per viabilità e standard, previste dal PRGC. Ma la presenza nell'area di una notevole quantità di olivi monumentali e della inedificabilità della fascia costiera di 300 ml, ha determinato un diverso posizionamento delle aree con destinazione C2 e C4. (Tav. 3 – Tav. 4)

L'area a destinazione C2, di mq 10.609,00, è stata suddivisa in due porzioni contigue. La porzione "b", corrispondente al 40%, per una superficie di mq 4.243,60, è stata destinata all'edilizia pubblica, mentre il restante 60% di mq. 6.365,40 è stato destinato all' edilizia privata. (Tab. 7)

La superficie dell'area a destinazione C4, di mq 49.607,00 ed originariamente costituita da due grosse porzioni, si è ridotta di mq 10.613,00, principalmente per la inedificabilità della fascia costiera di 300 ml.

Pertanto le aree C.4 previste dal PdL, per complessivi mq 38.994,00 si attestano sul grande viale principale che caratterizza l'intero comparto R3B con andamento da est a ovest e che prosegue negli altri comparti adiacenti.

Tali aree avranno una superficie rispettivamente di: mq 14.994,00 (C4/A), di mq 21.311,00 (C4/B) e mq 2.719,00 (C4/C) dove è presente un edificio esistente da molti decenni.

Di conseguenza si è avuto un notevole incremento delle aree F1.4 – Verde attrezzato che passano da 14.877 mq a 16.362,00 mq.

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 F .

Inoltre, all'interno dell'area C4/B, considerata l'originaria presenza di una notevole quantità di ulivi monumentali, si è prevista la creazione di un "Giardino urbano - Parco artistico degli ulivi monumentali", della superficie di circa mq 7.281,00, di iniziativa privata. Tale intervento è meglio specificato nella relazione "Integrazione Parere Paesaggistico" dalle pagg. 27 a 34.

Le aree F 1.4, a destinazione pubblica, hanno avuto un notevole incremento ed avranno una superficie di mq 16.362,00 superiore a quanto previsto dal P.R.G. corrispondente a mq. 14.877,00

Notevole incremento subiscono le aree a destinazione F2.2 che passano da mq. 5.031 a mq 8.927,00

Nessuna variazione subiscono le aree a destinazione F1.2 che insieme alle zone F1.4/A e F2.2, costituiscono un comprensorio unitario di ben 30.489,00 mq che rappresenta il nucleo iniziale di un " Parco Urbano " che dovrebbe coinvolgere i comparti limitrofi R1 ad ovest ed R2B ad est e che si dovrebbe sviluppare lungo la via Lecce e rappresentare il degno accesso alla Città di Gallipoli oltre che un importantissimo polmone verde attrezzato.

| | |
|---|------------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | = MQ 127.200,00 |
| INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE | = MC/MQ 1,23 |
| VOLUMETRIA TERRITORIALE | = MC 156.456,00 |
| AREE EFFETTIVAMENTE EDIFICABILI C2 e C4 = MQ (10.609,00 + 38.994,00) | = MQ 49.603,00 |

AREA A DESTINAZIONE C2 = mq. 10.609

I.F.F. 2,78 mc/mq

VOLUMETRIA EDIFICABILE COMPLESSIVA = mc 29.493,02

AREA A DESTINAZIONE C4 = mq. 38.994

I.F.F. 2,56 mc/mq

VOLUMETRIA EDIFICABILE COMPLESSIVA = mc 99.824,64

LE AREE A PARCHEGGIO

Lo strumento urbanistico individua all' interno del Comparto edificatorio R3 b un'ampia area a parcheggio di circa 1.329,00 mq, che viene indicata con la lettera P ed è posizionata a ridosso di una vasta area a servizi F1.2 e F2.2 e nell'immediato ingresso al comparto.

Oltre a tale area, sono stati individuati altri parcheggi distinti dalla lettera P1 alla lettera P7, per complessivi mq 6.021,00, superiori in quantità a quanto previsto dal PRGC (mq 6.006,00.) (Tav. 3 – Tav. 9 - Tabella 6)

Complessivamente le aree a parcheggio corrispondono a mq 7.350,00 e sono prevalentemente ubicate a ridosso delle zone C4, con prevalente destinazione commerciale e terziaria e delle aree a servizi.

AREE A DESTINAZIONE EDIFICATORIA

Art. 62 - Zone C.2 - Residenziali di espansione semintensive.

(previsioni di PRGC e PPA : mq 10.609 - I.f.f. 2,78 - mc 29.493,02)

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 state individuate le aree da destinare ad edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, ex art. 35 della Legge n° 865/71, nella misura del 40 % di mq 10.609,00 che vengono individuati nella parte ovest, in area denominata C2 A . (Tav. 6 - Tab. 7)

L' Indice di Fabbricabilità Fondiario, corrispondente a MC/MQ 2,78 , determinerà :

- **Area per edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata (Lotto C2/b – 40%)**
Superficie mq 4.243,60 – Volumetria massima realizzabile mc 11.797,21
- **Area per interventi privati (Lotto C2/a – 60%)**
Superficie mq 6.365,40 – Volumetria massima realizzabile mc 17.695,81

Art.64 - Zone C.4 - Residenziali miste ed attività terziarie e direzionali

(previsioni di PRGC e PPA : mq 38.994,00 – I.f.f. 2,56 – mc 99.901,44)

Le Zone realmente edificabili sono individuate in tre aree, C4 a di mq 14.994,00, C4 b di mq 21.311,00 e C4 c di mq 2.719,00 per complessivi mq 38.994,00. Tale superficie è inferiore a quella prevista dal PRG, di circa 9.943,00 mq , in quanto in tale superficie nella parte nord rientra in gran parte nel limite di inedificabilità della fascia costiera (ml 300 dalla linea di costa – Tavv. 3 e 4)

L'area a destinazione C.4, suddivisa in tre zone C4 a, C4 b e C4 c di complessivi mq 38.994,00 e con Indice di Fabbricabilità Fondiario corrispondente a MC/MQ 2,56 , esprime una volumetria totale di mc 99.901,44 (30% residenziale – 70% terziario), suddivisa in :

- **Intervento A - C.4 a - di mq 14.994,00 e mc 38.389,76 (mc 11.516,93 + mc 26.872,83)**
- **Intervento B - C.4 b - di mq 21.311,00 e mc 54.556,16 (mc 16.896,77 + mc 39.425,79)**
- **Intervento C – C.4 c – di mq 2.719,00 e mc 6.960,64 (mc 2.048,26 + mc 4.779,26)**

Saranno salvaguardati solo i manufatti legittimamente esistenti, posti a nord-est delle aree C4 A e F2.2 per i quali sono previsti alcuni lotti, indicati con * e le aree di pertinenza. (Tavv. 3 – 4 - 5 e

Tabella 4), Per tali manufatti è consentita solo la manutenzione straordinaria. il risanamento igienico edilizio e la ristrutturazione, con l'aumento una tantum del 20% della superficie utile. (vedi normativa vigente in materia). Per gli altri piccoli manufatti esistenti, di scarso interesse, è prevista la demolizione.

Alla luce di quanto anzi detto è evidente come la volumetria complessiva realizzabile nelle aree C/4 (mc 99.901,44), prevista dal P. di L. , è inferiore a quella massima prevista e consentita dal PRGC (mc. 126.987,00).

La progettazione indicativa prevista negli elaborati tecnici della Tav. 7, evidenzia il non possibile utilizzo di tutta la volumetria disponibile. I successivi progetti esecutivi, da redigere nel rispetto del Nuovo Regolamento Edilizio Regionale ed alla normativa statale vigente verificheranno la possibilità del suo massimo utilizzo.

STANDARD URBANISTICI (Tabella 7)

Art.84 - Zone F.1.2 - Attrezzature civili di interesse comune

Art.86 - F.1.4 - Verde attrezzato

Art.91 - Zone F.2.2 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale

Le aree con destinazione F1.2 di mq 15.200,00, F2.2 di mq 8.927,00 , destinate ad "Attrezzature civili d'interesse comune" e "Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale" sono accorpate in un unico comprensorio assieme all'area F1.4 "Verde attrezzato" di mq. 16.362,00 e gli interventi e le destinazioni previste sono compatibili con le destinazioni d'uso.

Per i manufatti presenti in tali aree, la cui superficie complessiva risulta di mq 6.531,00, sono previsti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che saranno regolamentati dagli art. 84, 86 e 91 delle N.T.A.

Gran parte dell'area F.1.2, è occupata da vecchi manufatti dell'ex macello comunale ed ora depositi e canile comunale. Parte di tali manufatti sono nelle condizioni di essere recuperati per una destinazione polifunzionale, quale il centro direzionale a servizio di un parco urbano che dovrebbe interessare i comparti limitrofi R1 ed R2B. Per raggiungere tale obiettivo sarà predisposta una proposta unitaria con gli altri due Consorzi, (R1 e R2B).

In tale area è presente anche una struttura commerciale in attività, indicata con * con accesso dalla via per Lecce e per essa che resterà di proprietà privata con il solo terreno di pertinenza, di mq 2.284,00 , saranno ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e risanamento igienico edilizio con l'aumento una tantum del 20% della superficie utile già esistente.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per tali opere saranno redatti i progetti esecutivi in accordo con i Comparti R1, R2a, R2b) e con gli enti concessionari delle infrastrutture (Tav. 8.1 – Tav. 8.2)

Strade

Le strade dell'insediamento e interessate dal traffico veicolare urbano e territoriale saranno realizzate:

- asportando lo strato superficiale di terreno vegetale sino a compattazione del piano di posa.
- Reinterro di scavi a sezione obbligata per la posa in opera dei sottoservizi, con materiale arido (misto cava)
- Fondazione stradale con materiale "tout – venant" rispondente alle norme CNR - UNI 10006;
- Posa di sottofondo di teli geotessili anti contaminanti;
- 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.

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.

La strada pedonale e ciclabile, posta a sud dell'ex macello comunale ed i parcheggi, per ottemperare alle vigenti norme in materia di permeabilità dei suoli, saranno realizzati con masselli autobloccanti inverditi tipo "erborella" o similari. Le aree a parcheggio avranno stalli di dimensioni non inferiori a 2.50 x 6.00 m. conformati a quanto prescritto dal Codice della circolazione stradale. Quelli per disabili avranno dimensioni non inferiori a 3,50 x 6,00 m.

La pavimentazione degli stalli delle aree a parcheggio sarà realizzata con pavimentazione drenante, con:

- 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. 7), 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.

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 sono dotate di sifone ispezionabile, saranno collegate alla rete fognaria con tubazioni PVC sezione SN8 KN/mq SD 160.

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

I collegamenti saranno posati 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 rinfiacco 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, se necessaria, quadro elettrico, attacchi per flusso in entrata e in uscita, attacco by – pass per acque bianche.

Reti fognatura acque nere

La rete sarà allacciata alla condotta pubblica AQP, presente sulla via Lecce 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.

Rete idrica

La fornitura idrica avverrà con allaccio alla rete pubblica dell'AQP presente sulla via Lecce, con due condotte da Ø 200 e da Ø 400 . 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/mm² 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..

Rete distribuzione linea elettrica

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 secolari espianati da altri siti adiacenti 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.

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 e rete EAAP.

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.

ANALISI 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, piste ciclabili, ecc..... – mq 23.227,00

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 23.227,00 X 140,00 €/mq = € 3.251.780,00 (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 1.295,00 X 150,00 €/ml = € 194.250,00;

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, è fissato in euro 250,00 al metro lineare di rete.

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

ml 850,00 X 250,00 €/ml = € 212.500,00

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 ad una prima valutazione risultano pari a:

ml 1.000,00 X 250,00 €/ml = € 250.000,00 ;

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 è fissata in € 2.000,00 ad un solo braccio ed € 3.000,00 a due bracci.

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° 45 pali x € 2.000,00 palo) = € 90.000,00 ;

A due armature N° 4 pali x € 3.000,00 palo = € 12.000,00

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 cabina di trasformazione, che viene stimato in € 30.000,00.

Rete di distribuzione linea elettrica

B.T. - ml 1.450,00 x 200,00 €/ml = € 290.000,00;

M.T. – ml 165,00 x 250,00 €/ml = € 41.250,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Verde pubblico attrezzato e arredo urbano

Verde pubblico attrezzato e arredo urbano per l'impianto di alberature di 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 14.116,00 X 60,00 €/mq = 846.960,00 Euro;**

COMPUTO SOMMARIO DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- Opere stradali, parcheggi e piste ciclabili - € 3.251,780,00
- Rete Idrica - € 194.250,00
- Rete fognaria di smaltimento acque nere - € 212.500,00
- Rete fognaria acque pluviali – € 250.000,00
- Pubblica illuminazione - € 102.000,00
- Cabina di trasformazione - € 30.000,00
- Rete di distribuzione della linea elettrica M.T. e B.T. - € 331.250,00
- Verde pubblico attrezzato e arredo urbano – € 846.960,00

Totale costo di attuazione del P.di L. è pari a € 5.218.740,00

RIPARTIZIONE ONERI

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

Oneri a carico dei proprietari delle aree

- Cessione senza oneri per il Comune delle superfici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- Costo totale relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Urbanizzazioni secondarie

- Assunzione a carico dei proprietari, degli oneri per le urbanizzazioni secondarie, in conformità a quanto previsto all'art. 131 del R.E.C. (ovvero all'art.28 della L.R. 56/80)

Elaborati del PLC, corrispondenti alle prescrizioni dell'art. 20 della LR 56/80, elencati all'art. 126, dai punti a) ad i) del Regolamento Edilizio Comunale:Aggiornamento del gennaio 2022

Relazione generale e finanziaria, descrittiva dell'iter di formazione del PLC e degli adeguamenti e/o integrazioni in adempimento alle prescrizioni comunali – Tabelle da 1 a 9

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

Tav. 2 - Rilievo aerofotogrammetrico SIT Regione Puglia - Perimetro del Comparto su stralcio catastale - Individuazione delle superfici - Individuazione delle proprietà - Punti di ripresa fotografica dell'area

Tav. 3 - Individuazione del comparto su ortofoto della Regione Puglia- Previsioni del PRGC e del PPA 2011/2015 con destinazione d'uso delle aree - Nuova zonizzazione - Rilievo ulivi monumentali e altri

Tav. 4 – Previsioni di Piano su stralcio catastale ed aerofogrammetria del S.I.T. Regione Puglia - Dimensionamento

Tav. 5 - Zonizzazione – Destinazione d'uso delle aree - Alberi d'ulivo esistenti – Alberi d'ulivo espianati e reimpiantati

Tav. 6 - Lottizzazione – Sagoma di massimo ingombro degli edifici – Fili fissi

Tav. 7.1 - Tipi edilizi – Lotto C/a - C/2b (Piante, prospetti, sezioni, calcoli superficie e volumi)

Tav. 7.2a - Tipi edilizi – Lotto C/4a - (Piante)

Tav. 7.2b - Tipi edilizi – Lotto C/4a – (Prospetti, sezioni, calcoli superficie e volumi)

Tav. 7.3a - Tipi edilizi – Lotto C/4b - (Piante)

Tav. 7.3b - Tipi edilizi – Lotto C/4b - (Prospetti, sezioni, superficie e volumi)

Tav. 7.4 - Tipi edilizi – Lotto C/4c - (Piante, prospetti, sezioni, calcoli superficie e volumi)

Tav. 8.1 - Urbanizzazioni Primarie – Reti pubbliche Idrica – Fognante acque nere - Fognante acque pluviali

Tav. 8.2 - Urbanizzazioni Primarie - Reti pubbliche - Pubblica illuminazione - Rete stradale e pedonale – Parcheggi - Sezioni stradali

Tav. 9 - Lottizzazione e Urbanizzazioni secondarie - Verde pubblico attrezzato – Area per il Parco degli ulivi monumentali

Tav. 10 - Planovolumetrico

Tav. 11 - Profili e sezioni

Tav. 12 - Render dell'intervento

Allegato A – Visure catastali

Allegato B - Documentazione fotografica con riferimento Tav. 2

Allegato C – Norme Tecniche d'Attuazione

Allegato D - Schema convenzione

Altri elaborati allegati redatti dal Prof. Botanico Pietro Medagli, Dott. Agronomo Stefano Arzeni, Dott. Agronomo Alessio Turco, Dott. Geologo Marcello De Donatis, Geom. Marco Giuranna:

Allegato E - Analisi botanico – vegetazionale e fito climatica

Allegato F - Censimento e gestione degli ulivi monumentali

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

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

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

Allegato L – Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Allegato M – Piano quotato

Allegato N - Integrazione parere paesaggistico

TABELLE

Tabella 1 – Superficie in % sul totale del Comparto

Tabella 2 – Edifici esistenti nei 300 metri dalla fascia costiera

Tabella 3 – I.F.T. – Calcolo della volumetria territoriale per proprietà

Tabella 4 – Fabbricati esistenti con aree di pertinenza

Tabella 5 – Destinazione d’uso delle aree e standard urbanistici

Tabella 6 – Aree a parcheggio

Tabella 7 – Lotti edificatori

Tabella 8 – Standard urbanistici

Tabella 9 – Volumetria totale realizzabile e ripartizione

Documentazione completa su supporto informatico

Gallipoli, li

I tecnici incaricati
rappresentante legale

Arch. Vincenzo MARIELLO

Arch. Raffaele GIUDO



Il Presidente del Consorzio e

Sig.ra Cinzia CREMONA

Consorzio SAN LEONARDO
Via Fiume, 37 - 73014 GALLIPOLI (LE)
C.F. e P. IVA: 91025460758
Cinzia Cremona

CITTA' di GALLIPOLI
COMPARTO R3 B - SAN LEONARDO

TABELLA 1
Superficie in % sul totale del Comparto

| PROPRIETA' | mq | in % | adesione |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|------------------------------|
| 1 ABBATE / BIANCO | 87,00 | 0,07 | |
| 2 ANGELELLI | 6.876,00 | 5,40 | |
| 3 SARCINELLA Patrizia e Silvia | 16.154,00 | 12,70 | |
| 4 CARROZZA/MORELLO/QUINTANA ecc.. | 240,00 | 0,19 | |
| 5 COMUNE di GALLIPOLI | 11.707,00 | 9,20 | non avvenuta adesione |
| 6 CONGEDO | 22.382,00 | 17,59 | |
| 7 CHIANELLA Antonio | 2.427,00 | 1,91 | |
| 8 CREMONA / SARCINELLA | 7.815,00 | 6,14 | |
| 9 DE DONNO Realino | 1.733,00 | 1,36 | |
| 10 FAI Rosario | 3.398,00 | 2,67 | |
| 11 GIAFFREDA Antonio | 16.013,00 | 12,59 | |
| 12 GIOFFREDA Maria | 2.047,00 | 1,61 | non avvenuta adesione |
| 13 GIOFFREDA Rosaria | 1.126,00 | 0,88 | |
| 14 GIOFFREDA Santa Delia | 1.789,00 | 1,41 | |
| 15 PICCIOLO Anna Maria ed Emilio | 4.661,00 | 3,66 | |
| 16 PICCIOLO Cristina e Maristella | 4.769,00 | 3,75 | |
| 17 QUINTANA Anna Maria | 1.370,00 | 1,08 | |
| 18 QUINTANA Maria | 861,00 | 0,81 | |
| 19 QUINTANA Giancarla | 528,00 | 0,28 | |
| 20 RIZZO Clara | 3.376,00 | 2,65 | |
| 21 SARCINELLA Silvia | 1.834,00 | 1,44 | |
| 22 SARCINELLA Patrizia e Silvia | 354,00 | 0,28 | |
| 23 SCORRANO Luciana | 1.189,00 | 0,93 | |
| 24 SERGIO Giorgio Carmelo | 9.799,00 | 7,74 | non avvenuta adesione |
| 25 STAMERRA Francesco | 2.317,00 | 1,82 | |
| 26 TRICARICO Antonio | 2.104,00 | 1,65 | |
| 27 CREMONA Cinzia | 244,00 | 0,19 | |
| COMPLESSIVAMENTE | 127.200,00 | 100,00 | |

81,45 percentuale di adesione sul totale della superficie territoriale
18,55 percentuale temporanea di non adesione

CITTA' di GALLIPOLI

Comparto R3 b – SAN LEONARDO

TABELLA 2 - EDIFICI ESISTENTI NEI 300 METRI DALLA FASCIA COSTIERA

Facendo seguito alla Istruttoria del 09 agosto 2018, prot. 0040656 ed alla richiesta di chiarimenti da parte di codesta Spett.le Amministrazione, per quanto riguarda gli edifici esistenti all'interno dei 300 metri dalla fascia costiera, 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, si deduce che:

1. * asterisco - Proprietà FAI ROSARIO nato a Gallipoli il 07.11.1972

Trattasi di un fabbricato, al Foglio di Mappa n° 7, destinato ad uso commerciale realizzato con Concessione Edilizia n. 5390 del 08.07.1991 e dichiarato agibile il 18 luglio 2012, prot. 0029581

- Particella 505, cat. C/1, classe 3, Sup. mq 183,00, S.S. 101 n° 1, Piano T
Superficie lorda mq 183,85, **Volume mc. 826,66**

**2. ** asterischi - All'origine proprietà di QUINTANA Vincenzo che inoltra domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 47/85, prot. 12322 del 09.05.1996 ed in seguito trasferisce alle figlie:
QUINTANA MARIA, nata a Gallipoli il 18.12.1971**

Fabbricati residenziali al Foglio di Mappa n° 10:

- Particella 974, sub 1, cat. A/3, classe 4, vani 8,5, Strada Vicinale Calamate, Piano T
Superficie lorda mq 104,76, altezza ml 3,25, **volume mc 340,47**
- Particella 1191, cat. A/3, classe 4, vani 7, Strada Vicinale Calamate, Piano T
Superficie lorda mq 128,27, altezza ml 2,95, **volume mc 378,40**

QUINTANA GIANCARLA nata a Gallipoli il 21.10.1969

Fabbricato residenziale al Foglio di Mappa n° 10, via San Leonardo, Piano T

- Particella 9, sub 3 – 5 cat. A/3, classe 3, vani 7
Superficie lorda mq 147,183 , altezza ml 2,95 , **volume mc 434,19**

3. * asterischi - Proprietà STAMERRA Francesco nato a Gallipoli il 17.12.1936**

Fabbricato ad uso officina per autoveicoli al Foglio n°10, via San Leonardo, P. T realizzato con C. E. in sanatoria n° 1173 del 29.12.1997, Legge 47/85, prot. 31441 e dichiarato agibile il 06.06.2003.

- Particella 973, sub 1, cat. C/3, classe 2,
Superficie lorda mq 240,82, altezza ml 3,50, **volume mc 842,87**

CITTA' di GALLIPOLI
COMPARTO R3 b - SAN LEONARDO

TABELLA 3

Indice di Fabbricabilità Territoriale

Calcolo della volumetria territoriale per proprietà (previsioni di P.R.G.C.)

Volume fabbricati esistenti

| N° | Superficie | I.F.T. | Volume | | Volume esistente | Volume di competenza | Proprietà |
|----|------------|--------|-----------|-----------|---------------------|-------------------------|--|
| | | | Totale | MC | | | |
| MQ | | | | | | | |
| 1 | 87,00 | 1,23 | 107,01 | 107,01 | | 107,01 | Abbate Adriana, Alberto, Albina, Alessandro, Anna, Bianco Anna Rita |
| 2 | 6.876,00 | 1,23 | 8.457,48 | 8.457,48 | | 8.457,48 | Angelelli Adelmara, Eivezia, Giuseppe |
| 3 | 16.154,00 | 1,23 | 19.869,42 | 19.869,42 | | 19.869,42 | Sarcinella Patrizia e Silvia |
| 4 | 240,00 | 1,23 | 295,20 | 295,20 | | 295,20 | Carrozza Morello, Perrone, Quintana |
| 5 | 11.707,00 | 1,23 | 14.399,61 | 14.399,61 | | 14.399,61 | Quintana, Scorrano, Stammera, Stammera Comune di Gallipoli |
| 6 | 22.382,00 | 1,23 | 27.529,86 | 27.529,86 | | 27.529,86 | Congedo Carmen, Fedele, Marcello, Massimo |
| 7 | 2.427,00 | 1,23 | 2.985,21 | 2.985,21 | | 2.985,21 | Chianella Antonio |
| 8 | 7.815,00 | 1,23 | 9.612,45 | 9.612,45 | | 9.612,45 | Cremona Cesare / Sarcinella Preziosa |
| 9 | 1.733,00 | 1,23 | 2.131,59 | 2.131,59 | | 2.131,59 | DE Donno Realino |

| | | | | | | |
|----|-----------|------|-----------|--------|-----------|--------------------------------|
| 10 | 3.398,00 | 1,23 | 4.179,54 | 826,66 | 3.352,88 | Fai Rosario |
| 11 | 16.013,00 | 1,23 | 19.695,99 | | 19.695,99 | Giaffreda Antonio |
| 12 | 2.047,00 | 1,23 | 2.517,81 | | 2.517,81 | Gioffreda Maria |
| 13 | 1.126,00 | 1,23 | 1.384,98 | | 1.384,98 | Gioffreda Rosaria |
| 14 | 1.789,00 | 1,23 | 2.200,47 | | 2.200,47 | Gioffreda Santa Della |
| 15 | 4.661,00 | 1,23 | 5.733,03 | | 5.733,03 | Picciolo Anna Maria ed Emilio |
| 16 | 4.769,00 | 1,23 | 5.865,87 | | 5.865,87 | Picciolo Cristina e Maristella |
| 17 | 1.370,00 | 1,23 | 1.685,10 | | 1.685,10 | Quintana Anna Maria |
| 18 | 1.036,00 | 1,23 | 1.274,28 | 718,17 | 556,11 | Quintana Maria |
| 19 | 353,00 | 1,23 | 434,19 | 434,19 | 0,00 | Quintana Giancarla |
| 20 | 3.376,00 | 1,23 | 4.152,48 | | 4.152,48 | Rizzo Clara |
| 21 | 1.834,00 | 1,23 | 2.255,82 | | 2.255,82 | Sarcinella Silvia |
| 22 | 354,00 | 1,23 | 435,42 | | 435,42 | Sarcinella Patrizia e Silvia |
| 23 | 1.189,00 | 1,23 | 1.462,47 | | 1.462,47 | Scorrano Luciana |

| | | | | | |
|----|----------|------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| 24 | 9.799,00 | 1,23 | 12.052,77 | 12.052,77 | Sergio Giorgio camelo |
| 25 | 2.317,00 | 1,23 | 2.849,91 | 2.007,04 | Stamerra Francesco |
| 26 | 2.104,00 | 1,23 | 2.587,92 | 2.587,92 | Tricarico Antonio |
| 27 | 244,00 | 1,23 | 300,12 | 300,12 | Cremona Cinzia |
| | | | 153.634,11 | 153.634,11 | TOTALI DI COMPARTO |
| | | | 127.723,00 | 156.475,00 | DATI P.P.A. |

CITTA' di GALLIPOLI

COMPARTO R3 B - SAN LEONARDO

TABELLA 4

Fabbricati esistenti con aree di pertinenza
(Superficie complessiva mq 6.531,00)

* **MQ complessivi 2.284,00**

Struttura commerciale

| foglio | particella | mq totali | mq area e fabbricato | proprietà |
|---------------|------------|-----------|----------------------|-------------|
| 7 | 135 | 25,00 | 25,00 | FAI Rosario |
| 7 | 140 | 14,00 | 14,00 | FAI Rosario |
| 7 | 496 | 789,00 | 169,00 | FAI Rosario |
| 7 | 501 | 2,00 | 2,00 | FAI Rosario |
| 7 | 504 | 1869,00 | 1869,00 | FAI Rosario |
| 7 | 505 | 205,00 | 205,00 | FAI Rosario |
| TOTALE | | | 2284,00 | |

** **MQ complessivi 2.838,00**

| foglio | particella | mq totali | mq area e fabbricati | proprietà |
|---------------|------------|-----------|----------------------|------------------------|
| 10 | 1 | 8.942,00 | 783,00 | Angelelli |
| 10 | 9 | 528,00 | 528,00 | Quintana Giancarla |
| 10 | 12 | 1.448,00 | 135,00 | Congedo |
| 7 | 122 | 18.349,00 | 102,00 | Congedo |
| 10 | 139 | 2.695,00 | 16,00 | Comune di Gallipoli |
| 10 | strada | 2.569,00 | 116,00 | Comune di Gallipoli |
| 10 | 343 | 464,00 | 57,00 | Congedo |
| 10 | 893 | 165,00 | 165,00 | Carrozza/Morello ecc.. |
| 10 | 894 | 14,00 | 14,00 | Carrozza/Morello ecc.. |
| 10 | 895 | 61,00 | 61,00 | Carrozza/Morello ecc.. |
| 10 | 974 | 353,00 | 353,00 | Quintana Maria |
| 10 | 1191 | 508,00 | 508,00 | Quintana Maria |
| TOTALE | | | 2.838,00 | |

*** **MQ complessivi 1.409,00,00**

| foglio | particella | mq totali | mq area e fabbricato | proprietà |
|---------------|------------|-----------|----------------------|--------------------|
| 10 | 122 | 18.349,00 | 369,00 | Congedo |
| 10 | 123 | 2.574,00 | 682,00 | Stamerra Francesco |
| 10 | 343 | 464,00 | 115,00 | Congedo |
| 10 | 973 | 243,00 | 243,00 | Stamerra Francesco |
| TOTALE | | | 1.409,00 | |

CITTA' di GALLIPOLI

COMPARTO R3b - SAN LEONARDO

TABELLA 5

Destinazione d'uso delle aree e standard urbanistici

| Destinazione d'uso | Previsioni di P.R.G.C. in mq | | Da realizzare in mq |
|--|------------------------------|--|---------------------|
| | | totale | totale |
| C2 | | 10.609,00 (6.365,40 + 4.243,60) | 10.609,00 |
| C4 | (23.729,00 + 25.858,00) | 49.607,00 (14.964 + 21.311 + 2.719) | 38.994,00 |
| F1.2 | | 15.200,00 (6.150,00 + 9.050,00) | 15.200,00 |
| F1.4 | | 14.877,00 (14.116,00 + 2.246,00) | 16.362,00 |
| F1.6 | (6.021,00 + 1.329,00) | 7.335,00 | 7.350,00 |
| F2.2 | | 5.031,00 | 8.927,00 |
| COMPLESSIVAMENTE | | 102.659,00 | 97.442,00 |
| Viabilità carraia, pedonale, fasce di rispetto | | 24.541,00 | 23.227,00 |
| Aree di pertinenza dei fabbricati esistenti | | | 6.531,00 |
| TOTALE GENERALE | | 127.200,00 | 127.200,00 |

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

| | |
|-------------|---|
| C2 | Art. 62 - Residenziali di espansione semintensive |
| C4 | Art. 64 - Residenziali miste ad attività terziarie e direzionali |
| F1.2 | Art. 84 - Attrezzature civili d'interesse comune |
| F1.4 | Art. 86 - Verde attrezzato (oltre a mq 7.281,00 compresi nel lotto C4/B in cui realizzare il "Parco degli ulivi monumentali d'iniziativa privata) |
| F1.6 | Art. 88 - Parcheggi pubblici |
| F2.2 | Art. 91 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale |

CITTA' di GALLIPOLI

COMPARTO R3b - SAN LEONARDO

TABELLA 6

Aree a parcheggio

| | Previste dal P.R.G.C. in mq | Da realizzare in mq |
|---------------|--------------------------------|------------------------|
| P1 | | 2.034,00 |
| P2 | | 282,00 |
| P3 | | 552,00 |
| P4 | | 402,00 |
| P5 | | 762,00 |
| P6 | | 1.107,00 |
| P7 | | 882,00 |
| TOTALE | 6.006,00 | 6.021,00 |

Aree a parcheggio già individuate dal P.R.G.C.

| | | |
|----------|---------------------------|--------|
| P | (3,50x6x2) + (2,50x6x40) | 642,00 |
| | (3,50x6 x2) + (2,50x6x43) | 687,00 |

COMPLESSIVAMENTE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO NEL COMPARTO MQ 7.350,00

CITTA' di GALLIPOLI

COMPARTO R3b - SAN LEONARDO

TABELLA 7

Lotti Edificatori

| | Previste dal P.di L. | totale |
|-----------------------------|---|---------------|
| C4 a - C4 b - C4 c | superficie mq (14.994+21.311+2.719) | mq 38.994,00 |
| | I.F.F. mc/mq 2,56 | |
| | volume mc (38.384,64+54.556,16+6.960,64) | mc 99.901,44 |
| <u>destinazione d'uso :</u> | 30% res. (11.515,392+16.366,848+2.088,192) | mc 29.970,432 |
| | 70% terz. (26.869,248+38.189,312+4.872,448) | mc 69.931,008 |
| | R.C. in mq - max 50 % della superficie | 19.497,00 |
| | H max da PRGC = 11,00 ml | 10,95 |
| | I.F.F. mc/mq | 2,56 |
| | n° piani fuori terra | 2 + P.T. |
| | distanza minima dai confini ml 5,00 | |
| | distanza minima tra edifici ml 10,00 | |
| | arretramento dal filo stradale 10,00 | |
| C2 a | Intervento privato | |
| | superficie mq | 6.365,40 |
| | I.F.F. mc/mq 2,78 | |
| | volume max realizzabile mc | 17.695,81 |
| <u>destinazione d'uso :</u> | R.C. in mq 50% | 3.182,70 |
| 100% residenziale | H max da PRGC = 11,00 ml | 11,00 |
| | I.F.F. mc/mq | 2,78 |
| | n° piani fuori terra | 2 + P.T. |
| | distanza minima dai confini ml 5,00 | |
| | distanza minima tra edifici ml 10,00 | |
| | arretramento dal filo stradale 10,00 | |
| C2 b | Intervento pubblico | |
| | superficie mq | 4.243,60 |
| | I.F.F. mc/mq 2,78 | |
| | volume max realizzabile mc | 11.797,21 |
| <u>destinazione d'uso :</u> | R.C. in mq 50% | 2.121,80 |
| 100% residenziale | H max da PRGC = 11,00 ml | 11,00 |
| | I.F.F. mc/mq | 2,78 |
| | n° piani fuori terra | 2 + P.T. |
| | distanza minima dai confini ml 5,00 | |
| | distanza minima tra edifici as6 | |
| | arretramento dal filo stradale 10,00 | |

CITTA' di GALLIPOLI

COMPARTO R3b - SAN LEONARDO

TABELLA 8

Standard urbanistici

(Standard totali = mq 34874,00 dalla Tabella n° 17 del P.P.A. 2011 - 2015)

| Destinazione d'uso | Previsioni di P.R.G.C. | Da realizzare | |
|--|------------------------|---------------|------------------|
| | in mq | | in mq |
| STANDARD Volume residenziale e non residenziale | | | |
| F1.2 | 15.200,00 | F1.2 A | 6.150,00 |
| | | F1.2 B | 9.050,00 |
| F1.4 | 14.877,00 | F1.4 | 14.116,00 |
| | | | 2.246,00 |
| F1.6 | 6.006,00 | | 6.021,00 |
| 1^ Totale | 36.083,00 | | 37.583,00 |
| STANDARD a carattere urbano e comprensoriale | | | |
| F1.6 | 1.329,00 | | 1.329,00 |
| F2.2 | 5.031,00 | | 8.927,00 |
| 2^ Totale | 6.360,00 | | 10.256,00 |
| COMPLESSIVAMENTE | 42.443,00 | | 44.630,00 |

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

- F1.2** Art. 84 - Attrezzature civili d'interesse comune
F1.4 Art. 86 - Verde attrezzato
F1.6 Art. 88 - Parcheggi pubblici
F2.2 Art. 91 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale

La superficie da destinare a standard pubblici a servizio del Comparto R3 B sarà di mq. 37.583,00, maggiore della superficie prevista dal P.R.G.C.

A tali aree si aggiungono mq 10.256,00 di superfici destinate a standard a carattere urbano e comprensoriale.

CITTA' di GALLIPOLI
COMPARTO R3 B - "SAN LEONARDO"
TABELLA 8 BIS VERIFICA STANDARD

| DOMANDA AREE A STANDARD | | PREVISIONE | P. di L. | P.R.G. e P.P.A (dati |
|--|------------------------|------------------------------|------------------|--|
| Abitanti insediabili (volume mc. | | 600 | (100 mc/ab) 600 | (80 mc/ab) |
| F1.2 | | | 15.200,00 | |
| F1.4 | | | 16.362,00 | |
| F1.6 (4,5 mq/ab) | | | 6.021,00 | |
| F1.6 (a carattere urbano ecc) | | | 1.329,00 | |
| F2.2 (a carattere urbano ecc) | | | 8.927,00 | |
| TOTALE (27 mq/ab + standard a carattere | 16.200,00 + 10.166,00 | | 47.839,00 | |
| AREE A STANDARD DI P. di L. | | | | |
| | | | mq | mq |
| PREVISIONI DI PIANO | | Superfici complessive | | |
| Attrezzature civili F 1.2 | 25,3333 mq/ab | | | Mq. 15.200,00 |
| F1.2 A | | | 6.150,00 | |
| F1.2 B | | | 9.050,00 | |
| Verde pubblico attrezzato F | 27,795 mq/ab | | | Mq. 16.362,00 |
| F 1.4 A | | | 14.116,00 | |
| F 1.4 B | | | 2.246,00 | |
| Parcheggi pubblici F 1.6 | 10,03 mq/ab | | | Mq. 6.021,00 |
| P1 | | | 2.034,00 | |
| P2 | | | 282,00 | |
| P3 | | | 552,00 | |
| P4 | | | 402,00 | |
| P5 | | | 762,00 | |
| P6 | | | 1.107,00 | |
| P7 | | | 882,00 | |
| Parcheggi a carattere | | | | |
| P8 | | | 642,00 | |
| P9 | | | 687,00 | |
| Attrezzature civili ecc... F 2.2 | 14,87 mq/ab | | | Mq. 8.927,00 a carattere urbano |
| a carattere urbano | | | 8.927,00 | |
| Totale aree a standard nel P. di L. | | | 47.839,00 | Mq. 47.839,00 |
| Totale aree a standard PRG e PPA | | | | Mq. 34.874,00 |
| Totale aree a standard necessarie | | | | Mq. 26.366,00 |
| DIFFERENZA | + MQ. 21.473,00 | | | |

CITTA' di GALLIPOLI
COMPARTO R3 B - SAN LEONERDO

TABELLA 9
VOLUMETRIA TOTALE REALIZZABILE E RIPARTIZIONE

| PROPRIETA' | mc totali massimo previsto | in % | C/4 - realizzabile | | C/2 - realizzabile | | C/2 - realizzabile residenziale pubblico |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---|
| | | | terziario e residenziale | residenziale privato | residenziale privato | residenziale pubblico | |
| 1 ABBATE / BIANCO | 107,01 | 0,07 | 71,08 | 12,39 | 8,27 | | |
| 2 ANGELELLI | 8.457,48 | 5,51 | 5594,85 | 975,04 | 650,03 | | |
| 3 SARCINELLA Patrizia e Silvia | 19.869,42 | 12,93 | 13129,10 | 2.288,07 | 1.525,38 | | |
| 4 CARROZZA/MORELLO/QUINTANA ecc.. | 295,20 | 0,19 | 192,93 | 33,62 | 22,41 | | |
| 5 COMUNE di GALLIPOLI | 14.399,61 | 9,37 | 9514,28 | 1.658,10 | 1.105,40 | | |
| 6 CONGEDO | 27.529,86 | 17,92 | 18.195,94 | 3.171,09 | 2.114,06 | | |
| 7 CHIANELLA Antonio | 2.985,21 | 1,94 | 1969,87 | 343,30 | 228,87 | | |
| 8 CREMONA / SARCINELLA | 9.612,45 | 6,26 | 6356,38 | 1.107,76 | 738,51 | | |
| 9 DE DONNO Realino | 2.131,59 | 1,39 | 1411,40 | 245,97 | 163,98 | | |
| 10 FAI Rosario | 3.352,88 | 2,18 | 2.213,57 | 385,77 | 257,18 | | |
| 11 GIAFFREDA Antonio | 19.695,99 | 12,82 | 13017,41 | 2.268,60 | 1.512,40 | | |
| 12 GIOFFREDA Maria | 2.517,81 | 1,64 | 1665,25 | 290,21 | 193,47 | | |
| 13 GIOFFREDA Rosaria | 1.384,98 | 0,90 | 913,86 | 159,26 | 106,18 | | |
| 14 GIOFFREDA Santa Della | 2.200,47 | 1,43 | 1452,02 | 253,05 | 168,70 | | |
| 15 PICCIOLO Anna Maria ed Emilio | 5.733,03 | 3,73 | 3787,44 | 660,05 | 440,04 | | |
| 16 PICCIOLO Cristina e Maristella | 5.865,87 | 3,82 | 3878,82 | 675,98 | 450,65 | | |
| 17 QUINTANA Anna Maria | 1.685,10 | 1,10 | 1116,94 | 194,65 | 129,77 | | |
| 18 QUINTANA Maria | 556,11 | 0,36 | 365,54 | 63,70 | 42,47 | | |

| | | | | | | | |
|----|-------------------------------|-------------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|------|
| 19 | QUINTANA Giancarla | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 20 | RIZZO Clara | 4.152,48 | 2,70 | 2741,58 | 477,79 | 318,52 | |
| 21 | SARCINELLA Silvia | 2.255,82 | 1,47 | 1492,64 | 260,13 | 173,42 | |
| 22 | SARCINELLA Patrizia e Silvia | 435,42 | 0,28 | 284,31 | 49,55 | 33,03 | |
| 23 | SCORRANO Luciana | 1.462,47 | 0,95 | 964,63 | 168,11 | 112,07 | |
| 24 | SERGIO Giorgio Carmelo | 12.052,77 | 7,85 | 7970,88 | 1.389,12 | 926,08 | |
| 25 | STAMERRA Francesco | 2.007,04 | 1,31 | 1330,17 | 231,82 | 154,54 | |
| 26 | TRICARICO Antonio | 2.587,92 | 1,68 | 1705,87 | 297,29 | 198,19 | |
| 27 | CREMONA Cinzia | 300,12 | 0,20 | 203,08 | 35,39 | 23,59 | |
| | COMPLESSIVAMENTE | 153.634,11 | 100,00 | 101539,84 | 17695,81 | 11.797,21 | |

n.b.

La volumetria con destinazione C/4 spettante all'Amministrazione Comunale sarà di mc.9.514,28

L'Amministrazione Comunale utilizzerà per l'intervento residenziale pubblico mc. 11.797,21 comprensivi di mc.1.105,40 di suo contributo.

Inoltre avrà a disposizione mc.1.658,10 derivanti dalla ripartizione della C/2 residenziale privata.