

COMUNE DI MARUGGIO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLE AREE INSERITE NELLA ZONA OMOGENEA B_q IN ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

RELAZIONE TECNICA

Sommario

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO	5
3. UBICAZIONE E CONTENUTI PROGETTUALI	5
4. VIABILITA'	7
5. RETE IDRICA E FOGNANTE	7
6. RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	7
7. STANDARDS	7

1. PREMESSA

Il Comune di Maruggio, già dotato di Programma di Fabbricazione , approvato con deliberazione di C.C. n° 59-, del 29.04.1974-, e D. R. n°4016-, del 01.08.1975, con deliberazione di C.C. n° 17-, del 26.02.1979- approvava la “Variante al Programma di fabbricazione”. Successivamente con deliberazione di C.C. n° 6 del 08.01.1983 veniva approvato in via definitiva il P.P. centro abitato zona Bq a sud-ovest dell'abitato.

In conseguenza di ricorso presentato da alcuni proprietari al TAR di Lecce n.516/95 del 02.01.1995 venivano annullati gli atti amministrativi sopra menzionati.

Il diverso orientamento della Legislazione e della Giurisprudenza e in ultimo il D.Lgs 18 Agosto del 2000 n. 267 ha permesso al Comune di Maruggio di confermare l'approvazione della strumentazione urbanistica contenuta negli atti deliberativi sopra menzionati stralciandone le parti di territorio oggetto di contestazione.

Infatti con Del. C.C. n.17 del 26.02.1979, e successive deliberazioni C.C. n.95 del 27.09.1982, n.2 del 08.01.1983 e n.6 del 08.01.1983 viene confermata l'approvazione della variante al P.di F. e dei Piani Particolareggiati dell'abitato di Maruggio, stralciando da tali piani le aree interessate dal contenzioso sopra citato parte delle quali sono oggetto del presente Piano di Lottizzazione.

Per dette aree stralciate vale il regime urbanistico precedente all'adozione ed approvazione degli atti deliberativi oggetto di annullamento da parte del TAR di Lecce, e pertanto il regime urbanistico riconducibile al P. di F. contingentemente vigente, approvato con Del. G.R. 4016 del 01.08.1975.

L'area oggetto di studio urbanistico è di proprietà dei signori Longo Adolfo Alfredo, Longo Chiara e Longo Serena per una superficie complessiva di mq.2.195,00 ed identificati nel NCT al foglio di mappa n.34 particelle:

- 2103 sup. catastale ha 0 are 01 ca 05 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 05;
- 2104 sup. catastale ha 0 are 01 ca 74 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 74;
- 2105 sup. catastale ha 0 are 01 ca 17 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 17;
- 2114 sup. catastale ha 0 are 00 ca 72 – sup. da lottizzare ha 0 are 00 ca 72;
- 1705 sup. catastale ha 0 are 01 ca 12 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 12;
- 2106 sup. catastale ha 0 are 02 ca 90 – sup. da lottizzare ha 0 are 02 ca 90;

- 2107 sup. catastale ha 0 are 03 ca 50 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 50;
 - 2108 sup. catastale ha 0 are 03 ca 20 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 20;
 - 2109 sup. catastale ha 0 are 03 ca 25 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 25;
 - 2110 sup. catastale ha 0 are 03 ca 30 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 30;
- per una superficie complessiva di mq. **2.195,00**.

L'area oggetto di studio urbanistico, ai fini della redazione di un Piano di Lottizzazione, è ubicata nel comune di Maruggio. Tale area è tipizzata come Zona Omogenea di tipo "Bq"- "Centro Abitato" del vigente Programma di Fabbricazione. L'attività edificatoria e di trasformazione edilizia è disciplinata dall'art.3 delle NTA ovvero: *"Centro abitato: zone residenziali esistenti totalmente o parzialmente edificate"*. L'area da lottizzare, di forma parzialmente regolare, attualmente è completamente libera e circondata da un edificio consolidato. L'area da lottizzare ha una superficie catastale complessiva di circa **2.195,00** mq (c.t.) ed è delimitata a nord per una parte da strada prevista dal P.P. del 1983 da realizzare (area già ceduta al Comune di Maruggio in attuazione del P.P. approvato con deliberazione di C.C. n° 6 del 08.01.1983) e parte da altra proprietà, a sud ed est da edificio e ad ovest da area libera.

La presente, redatta in conformità di quanto previsto dall'art. 16 L.R. n. 20/2001, riguarda lo studio del piano di lottizzazione che mira al completamento delle aree inserite nel comparto edificatorio Bq (Centro abitato: zone residenziali esistenti totalmente o parzialmente edificate).

Le aree presenti nella zona Bq sono state per la maggior parte dei casi oggetto di edificazione legittima e provvista di concessione edilizia in attuazione del suddetto piano particolareggiato.

La proposta prevede un'edilizia prettamente di tipo residenziale con alcune previsioni di edilizia di tipo residenziale.

2. INQUADRAMENTO

Il Piano di lottizzazione è promosso dai signori Longo Adolfo Alfredo, Longo Chiara e Longo Serenaproprietari del 100% delle proprietà incluse nelle aree oggetto di lottizzazione, per una superficie complessiva di mq. 2.195,00

Le aree interessate dallo studio particolareggiato in oggetto, poste all'interno della zona omogenea del tipo " Bq - Centro abitato: zone residenziali esistenti totalmente o parzialmente edificate", così come tipizzate nello strumento urbanistico vigente (P.di F.), sono ubicate all'interno dell'abitato di Maruggio a ridosso della Strada Provinciale S.P. 132 via Torre Ovo.

L'area da lottizzare è delimitata a sud ed est da edificato, ad ovest da area libera e a nord parte da viabilità di piano da realizzare e parte da area libera.

L'area oggetto dell'intervento è un'area pressoché pianeggiante e attualmente incolta e priva di vegetazione.

Il piano ha particolareggiato tutta l'area di proprietà per una estensione pari a mq. 2.195,00.

Tali aree sono identificate nel NCT al foglio di mappa n.34 p.lle:

- 2103 sup. catastale ha 0 are 01 ca 05 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 05;
 - 2104 sup. catastale ha 0 are 01 ca 74 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 74;
 - 2105 sup. catastale ha 0 are 01 ca 17 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 17;
 - 2114 sup. catastale ha 0 are 00 ca 72 – sup. da lottizzare ha 0 are 00 ca 72;
 - 1705 sup. catastale ha 0 are 01 ca 12 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 12;
 - 2106 sup. catastale ha 0 are 02 ca 90 – sup. da lottizzare ha 0 are 02 ca 90;
 - 2107 sup. catastale ha 0 are 03 ca 50 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 50;
 - 2108 sup. catastale ha 0 are 03 ca 20 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 20;
 - 2109 sup. catastale ha 0 are 03 ca 25 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 25;
 - 2110 sup. catastale ha 0 are 03 ca 30 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 30;
- per una superficie complessiva di mq. **2.195,00**.

3. UBICAZIONE E CONTENUTI PROGETTUALI

Le aree interessate dallo studio particolareggiato in oggetto poste all'interno della zona omogenea Bq "Centro abitato: zone residenziali esistenti totalmente o parzialmente edificate" così come riportate sullo strumento urbanistico vigente (P.di F.),

sono ubicate all'interno dell'abitato di Maruggioa ridosso della Strada Provinciale S.P. 132 via Torre Ovo.

L'area da lottizzare è delimitata a sudest da edificato, ad ovest da area libera e a nord parte da viabilità di piano da realizzare e parte da area libera.

L'area oggetto dell'intervento è un'area pressoché pianeggiante e attualmente incolta e priva di vegetazione.

L'area è caratterizzata da un edificato esistente ed il piano di lottizzazione proposto mira al completamento della zona.

Il Piano particolareggiato approvato nel 1983 redatto in attuazione del vigente Programma di Fabbricazione aveva già individuato quale deve essere la viabilità di piano e che per la gran parte è stata realizzata nella parte di Piano già attuato.

La viabilità rappresentata sulle tavole di P. d. L. da realizzare, per la zona oggetto di studio particolareggiato, tiene conto sia delle indicazioni di Piano che della viabilità preesistente, al fine di permettere l'accesso a tutti i lotti di piano previsti nello studio di lottizzazione.

Il piano nel suo sviluppo progettuale ha proceduto nel rispetto degli indici di piano riportate nelle NTA:

- non è previsto un lotto di piano minimo;
- indice di copertura pari al 50% ;
- indice di fabbricabilità fondiaria di:
 - per costruzioni residenziali: 4,00 mc/mq;
 - Altezza max 7,50 m.;

I lotti di progetto del piano prevedono superfici fondiarie variabili tra i 500 mq ed i 1050,00 mq circa tenuto conto dei vincoli territoriali di configurazione delle aree e delle urbanizzazioni primarie esistenti a cui rapportarsi.

Per tutte le tipologie è prevista la realizzazione del piano seminterrato (facoltativo), reso necessario per ubicarvi depositi, garage, le centrali tecnologiche ecc..

La tavola relativa alla rappresentazione plani-volumetrica dei lotti (TAV. 11), rappresenta la superficie coperta ammissibile per ogni singolo lotto in relazione all'indice di copertura pari al 50%.

Nelle tabelle presenti nella TAV. 14 sono riportati: le dimensioni dei lotti di piano e la superficie massima coperta realizzabile.

4. VIABILITA'

La progettazione ha tenuto conto delle previsioni del P.P. che aveva già individuato i tracciati delle strade da realizzare.

La strada che interessa il Piano di Lottizzazione può definirsi quale “ strada di quartiere” ed ha la funzione di permettere l'accesso ai lotti quindi rientra nelle strade aventi le caratteristiche di quelle classificate di tipo “F” dal codice della strada.

La strada prevista all'interno della lottizzazione ha la seguente dimensione:

mt. 8,00 (sede stradale)

mt. 1,0 + mt. 1,0 (marciapiedi).

5. RETE IDRICA E FOGNANTE

La zona attigua all'area oggetto della presente lottizzazione è già dotata della rete idrica, quindi saranno predisposti i punti di allaccio delle nuove reti da realizzare.

La rete idrica sarà realizzata con tubazioni in ghisa del Ø150 al fine di garantire un'adeguata portata d'acqua a tutte le utenze.

La rete fognante sarà realizzata con tubazione in gres del Ø200 e collegata alla realizzanda rete fognaria pubblica.

6. RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Tutta la viabilità di nuova formazione sarà dotata di pubblica illuminazione costituita da pali in acciaio zincato troncoconici da mt. 8 fuori terra dotati di corpi illuminanti ad uno sbraccio.

Si precisa che le nuove reti saranno allacciate al quadro elettrico esistente.

7. STANDARDS

Tenuto conto che il piano si sviluppa in un'area già inserita in un Piano Particolareggiato in premessa citato, le aree previste sia per la viabilità che per standards sono già stati individuati, cedute ed in parte realizzati.