



COMUNE DI GROTTAGLIE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
COMPARTO C 8 /A
*viale Gramsci, via Parri,
viale Fosse Ardeatine e via Allende*

OGGETTO:
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - TABELLE DI
PROPRIETA' E TABELLE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PROPRIETARI:

NITTO Santa - eredi
NITTO Francesco - eredi
LA FORESTA srl
D'ADDARIO Bartolomeo V.
D'ADDARIO Carmela
D'ADDARIO Maria R.
D'ADDARIO Daniela
MICCOLI Angelo
DEL MONACO Raffaella
DEL MONACO Rita
DEL MONACO Vincenzo
DEL MONACO Benedetta

PROGETTISTI

dott. ing. Massimo GIRARDI
via Leopardi n. 18 Gioia del Colle (BA) tel. 0803432518 - info@massimogirardi.it

dott. arch. Cosma DI LECCE
via C. Nittin. 58 Taranto tel. 099.4535126 - cosmadilecce@gmail.com

dott. ing. Ciro GIANFREDA
via Calabria n.54 Grottaglie (Ta) tel. 099.5612317 - ing.gianfreda@tiscali.it

Data: 12/10/2016

INIZIATIVA PRIVATA NEL COMPARTO C8/a
DEL COMUNE DI GROTTAGLIE

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
1. Nitto Vita Santa	36	2910	207			
	36	2912	219			
	36	3081	68			
	36	3082	311			
	36	3086	77			
	36	3087	51			
	36	3088	54			
	36	3090	12			
	36	2110	52			
totale			1051	909	816	93

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
2. Nitto Francesco	36	3074	214			
	36	3075	109			
	36	3076	104			
	36	3077	90			
	36	3078	175			
totale			692	718	674	44

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
3. La Foresta srl	36	2104	952			
	36	2105	16			
	36	2108	1015			
	36	2109	38			
	36	2916	67			
	36	2917	801			
	36	2931	688			
	36	2932	222			
	36	2933	418			
	36	2934	370			
	36	2935	367			
	36	2944	60			
	36	3068	261			
	36	3069	39			
	36	3070	555			
	36	3071	635			
	36	3072	20			
	36	3073	10			
totale			6534	6574	5981	593

INIZIATIVA PRIVATA NEL COMPARTO C8/a
DEL COMUNE DI GROTTAGLIE

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
4. D'Addario	36	2918	1210			
	36	2919	1760			
	36	2920	343			
	36	2922	884			
	36	2923	623			
	36	2924	3064			
	36	2925	279			
	36	2927	864			
	36	2936	1287			
	36	2937	1924			
	36	2938	244			
	36	2939	1635			
	36	2940	782			
	36	2941	3501			
	36	2943	632			
	36	2971	1884			
	36	3108	430			
	36	3109	650			
totale			21996	21792	20012	1780

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
5. Miccoli	36	46	168			
	36	2150	908			
	36	2887	746			
	36	2888	162			
	36	2889	1221			
	36	2890	681			
	36	2891	221			
	36	2892	102			
	36	2893	220			
	36	2928	793			
	36	2929	62			
	36	2930	160			
totale			5444	5380	5380	0

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
6. Del Monaco	36	2143	201			
	36	2147	1153			
	36	2894	1822			
	36	2895	571			
	36	2896	16			
	36	2897	421			
	36	2898	72			
	36	2899	529			
	36	2900	282			
	36	2901	822			
	36	2902	96			
	36	2903	786			
	36	2904	100			
	36	2905	44			
	36	2906	56			
totale			6971	6745	6290	455

TABELLA 1									
Definizione superfici tipizzate, volumi e superfici realizzabili									
	Proprietari	sup. tipizzata	lft	volume	lff	Sf	interpiano	Superfici	Suddivis.
		mq.	mc/mq	mc.	mc/mq	mq.	m.	mq.	%
1	Eredi Nitto Santa	816	0,82	669,12	1,5	446,08	3	223,04	2,084
2	Eredi Nitto Francesco	674	0,82	552,68	1,5	368,45	3	184,23	1,721
3	LA FORESTA srl	5981	0,82	4904,42	1,5	3269,613	3	1634,81	15,276
4	D'Addario	20012	0,82	16409,84	1,5	10939,89	3	5469,95	51,112
5	Miccoli	5380	0,82	4411,6	1,5	2941,067	3	1470,53	13,741
6	Del Monaco	6290	0,82	5157,8	1,5	3438,53	3	1719,27	16,065
	TOTALE	39153		32105,5		21403,6		10701,8	100,00
<i>Lotti Compromessi e quindi esclusi dal Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 3.5 del L.R. n.56 del 31.5.1980 (Del. G.R. del 13.11.1989 n.6320)</i>									
	Eredi Nitto Santa	490							
	LA FORESTA srl	832							
	D'Addario	6557							
	De Sanna	1263							
	TOTALE	9142							

TABELLA 2									
Suddivisione per associazione di proprietari della tabella 1									
	Proprietari	sup. tipizzata	sup. tipizzata	parziali	lft	volume	interpiano	Superfici	Riparto
		mq.	mq.	mq.	mc/mq	mc.	m.	mq.	%
1	Eredi Nitto Santa	816	816	816	0,82	669,12	3,00	223,04	2,084
2	Eredi Nitto Francesco	674	674	674	0,82	552,68	3,00	184,23	1,721
3	LA FORESTA srl	5981	5981	5981	0,82	4904,42	3,00	1634,81	15,276
4	D'Addario	20012							
	D'Addario Carmela		5003	5003	0,82	4102,46	3,00	1367,49	12,778
	D'Addario Maria R.		5003	5003	0,82	4102,46	3,00	1367,49	12,778
	D'Addario Daniela		5003	5003	0,82	4102,46	3,00	1367,49	12,778
	D'Addario Bartolomeo V.		5003	5003	0,82	4102,46	3,00	1367,49	12,778
5	Miccoli	5380	5380	5380	0,82	4411,60	3,00	1470,53	13,74
6	Del Monaco	6290	6290	6290	0,82	5157,80	3,00	1719,27	16,065
	Totale	31682	31682	39153		32105,46		10701,82	100,000

TABELLA 3

Definizione superfici e volumi per tipologia					
	piano terra	1° piano	sup. compl.	interpiano	vol. x tip.
	mq.	mq.	mq.	m.	mc.
Tipologia 1	111,02	111,02	222,04	3,00	666,12
Tipologia 2	92,26	92,26	184,52	3,00	553,56
Tipologia 3/1 e 3/2	204,34	204,34	408,68	3,00	1226,04
Tipologia 4/3	301,24	301,24	602,48	3,00	1807,44
Tipologia 4/1	175,04	175,04	350,08	3,00	1050,24
Tipologia 4/4	207,6	207,6	415,2	3,00	1245,6
Tipologia 4/2	168,56	173,74	342,3	3,00	1026,9
Tipologia 5/1	155,13	133,52	288,65	3,00	865,95
Tipologia 5/2	99,35	99,35	198,7	3,00	596,1
Tipologia 5/3	294,9	294,9	589,8	3,00	1769,4
Tipologia 6	169,2	174,56	343,76	3,00	1031,28

TABELLA 4

	Proposta di PdL per associazione di proprietari, calcolo per lotti di sup., vol. e confronto con normativa												
	Proprietà	Lotto	tipologie	sup.xtip.tot.	tipologie	superficie coperta di progetto	Superficie Lotto	superf. Copertura max realizz.	confronto superfici	interpiano	volume in progetto	volume max realizz.	confronto volumi
		n	n	mq.	n.	mq.	mq.	mq.	mq.	m.	mc.	mc.	mc.
1	Eredi Nitto Santa	Lotto 1-2	1	222,04	1	111,02	1096,49	274,12	-70,84	3,00	1219,68	1644,74	-425,06
2	Eredi Nitto Francesco		2	184,52	1	92,26				3,00			
3	LA FORESTA srl	Lotto 3a	3	817,36	2	408,68	2120,00	530,00	-121,32	3,00	2452,08	3180,00	-727,92
		Lotto 3b	3	817,36	2	408,68	1741,70	435,43	-26,75	3,00	2452,08	2612,55	-160,47
4	D'Addario	Lotto 4a	4/3	602,48	1	301,24	1206,30	301,58	-0,33	3,00	1807,44	1809,45	-2,01
		Lotto 4b	4/3	602,48	1	301,24	1216,60	304,15	-2,91	3,00	1807,44	1824,90	-17,46
		Lotto 4c	4/1	700,16	2	350,08	1402,00	350,50	-0,42	3,00	2100,48	2103,00	-2,52
		Lotto 4d	4/4	830,40	2	415,20	1693,20	423,30	-8,10	3,00	2491,20	2539,80	-48,60
		Lotto 4e	4/2	684,60	2	347,48	1392,70	348,18	-0,69	3,00	2053,80	2089,05	-35,25
		Lotto 4f	4/2	684,60	2	347,48	1402,10	350,53	-3,04	3,00	2053,80	2103,15	-49,35
		Lotto 4g	4/2	684,60	2	347,48	1399,50	349,88	-2,39	3,00	2053,80	2099,25	-45,45
		Lotto 4h	4/2	684,60	2	347,48	1391,00	347,75	-0,27	3,00	2053,80	2086,50	-32,70
5	Miccoli	Lotto 5a	5/1	288,65	1	155,13	1487,41	371,85	-216,72	3,00	865,95	2231,12	-1365,17
		Lotto 5b	5/2	596,10	3	298,05	1322,32	330,58	-32,53	3,00	1788,30	1983,48	-195,18
		Lotto 5c	5/3	589,80	1	294,90	1189,28	297,32	-2,42	3,00	1769,40	1783,92	-14,52
6	Del Monaco	Lotto 6a	6/1	687,52	2	338,40	1566,29	391,57	-53,17	3,00	2062,56	2349,435	-286,875
		Lotto 6 b	6/2	343,76	1	169,20	777,95	194,49	-25,29	3,00	1031,28	1166,925	-135,645
		Lotto 6c	6/3	687,52	2	338,40	1521,33	380,33	-41,93	3,00	2062,56	2281,995	-219,435
		Totali				5372,40	23926,17	5981,54	-609,14		32125,65	35889,26	-3763,61

TABELLA 5 e 6									
Proposta di PdL per associazione di proprietari, calcolo per lotti di sup., vol. e verifica lff e ic									
	Lotto	tipologie	sup.xtip.tot.	tipologie	Sup. Lotto	interpiano	volume	lff	ic
	n	n	mq.	n.	mq.	m.	mc.	mc/mq	%
1	Eredi Nitto Santa	Lotto 1-2	1	222,04	1	1096,49	3,00	1219,68	18,54
2	Eredi Nitto Francesco		2	184,52	1		3,00		
3	LA FORESTA srl	Lotto 3a	3	817,36	2	2120	3,00	2452,08	19,28
		Lotto 3b	3	817,36	2	1741,7	3,00	2452,08	23,46
4	D'Addario	Lotto 4a	4/3	602,48	1	1206,30	3,00	1807,44	24,97
		Lotto 4b	4/3	602,48	1	1216,60	3,00	1807,44	24,76
		Lotto 4c	4/1	700,16	2	1402,00	3,00	2100,48	24,97
		Lotto 4d	4/4	830,40	2	1693,20	3,00	2491,20	24,52
		Lotto 4e	4/2	684,60	2	1392,70	3,00	2053,80	24,58
		Lotto 4f	4/2	684,60	2	1402,10	3,00	2053,80	24,41
		Lotto 4g	4/2	684,60	2	1399,50	3,00	2053,80	24,46
		Lotto 4h	4/2	684,60	2	1391,00	3,00	2053,80	24,61
5	Miccoli	Lotto 5a	5/1	288,65	1	1487,41	3,00	865,95	9,70
		Lotto 5b	5/2	596,10	3	1322,32	3,00	1788,30	22,54
		Lotto 5c	5/3	589,80	1	1189,28	3,00	1769,40	24,80
6	Del Monaco	Lotto 6a	6/1	687,52	2	1566,29	3,00	2062,56	21,95
		Lotto 6 b	6/2	343,76	1	777,95	3,00	1031,28	22,09
		Lotto 6c	6/3	687,52	2	1521,33	3,00	2062,56	22,60

32125,65

TABELLA 7										
Definizione per lotti di sup., volumi e delle unità immobiliari										
		tipologie	sup. x tip.	tipologie	superficie	interpiano	volume	unità imm. per tipologia	unità immob.	unità immob. Totali x Lotto
			mq.	n.	mq.	m.	mc.	n.	n.	n
1	Eredi Nitto Santa	Lotto 1-2	1	222,04	1	222,04	3,00	666,12	2	4
2	Eredi Nitto Francesco		2	184,52	1	184,52	3,00	553,56	2	
3	LA FORESTA srl	Lotto 3a	3	408,68	2	817,36	3,00	2452,08	4	16
		Lotto 3b	3	408,68	2	817,36	3,00	2452,08	4	
4	D'Addario	Lotto 4a	4/3	602,48	1	602,48	3,00	1807,44	6	60
		Lotto 4b	4/3	602,48	1	602,48	3,00	1807,44	6	
		Lotto 4c	4/1	415,20	2	830,40	3,00	2491,20	4	
		Lotto 4d	4/4	415,20	2	830,40	3,00	2491,20	4	
		Lotto 4e	4/2	342,30	2	684,60	3,00	2053,80	4	
		Lotto 4f	4/2	342,30	2	684,60	3,00	2053,80	4	
		Lotto 4g	4/2	342,30	2	684,60	3,00	2053,80	4	
		Lotto 4h	4/2	342,30	2	684,60	3,00	2053,80	4	
5	Miccoli	Lotto 5a	5/1	288,65	1	288,65	3,00	865,95	2	22
		Lotto 5b	5/2	198,70	3	596,10	3,00	1788,30	6	
		Lotto 5c	5/3	589,80	1	589,80	3,00	1769,40	2	
6	Del Monaco	Lotto 6a	6/1	343,76	2	687,52	3,00	2062,56	4	20
		Lotto 6 b	6/2	343,76	1	343,76	3,00	1031,28	4	
		Lotto 6c	6/3	343,76	2	687,52	3,00	2062,56	4	
Totali					10838,79		32516,37			122

TABELLA 8		D.M. 2/4/1968 n. 1444								
Proprietari	St	lft	vol. max	Abitanti (mc/100)	Area x istr.	Aree attrezz. Int. comparto	Aree parchi gioco	Parcheggi	Totale	
	mq	mc/mq	mc	n°	4,5 mq/ab	2,0 mq/ab	9,0 mq/ab	2,5 mq/ab	18 mq/ab	
1	Eredi Nitto Santa	816	0,82	669,1	7	30	13	60	17	120
2	Eredi Nitto Francesco	674	0,82	552,7	6	25	11	50	14	99
3	LA FORESTA srl	5981	0,82	4904,42	49	221	98	441	123	883
4	D'Addario	20012	0,82	16409,8	164	738	328	1477	410	2954
5	Miccoli	5380	0,82	4411,6	44	199	88	397	110	794
6	Del Monaco	6290	0,82	5157,8	52	232	103	464	129	928
	Totali	39153		32105,5	321	1445	642	2889	803	5779

Previsione di P.d.L. e confronto con i minimi previsti da Normativa					
	Istruz.	Attr.	Parchi	Parcheggi	Totali
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
Area 1	1450	645	1396		3491
Area 2	0	0	1495		1495
P1				20	38
P2				40	34
P3				20	
P4				104	104
P5				130	130
P6				134	134
P7				176	176
P8				127	124
P9				56	53
p.bic.1					6
p.bic.2					6
p.bic.3					10
totale di previsione PDL (mq)	1450	645	2891	807	5801
Minimi previsti da normativa (mq)	1445	642	2889	803	5779
Differenza in positivo (mq)	5	3	2	4	22

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PRECISAZIONI:

Preliminarmente, in riscontro alla VS comunicazione con nota
prot. N. 16919 del 21.07.2015,
si precisa quanto segue:

punto 1. : *“aggiornamento del “Rapporto Preliminare di Verifica”.....*

SI TRASMETTE RELATIVA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE.

punto 2. : *“Verifica di compatibilità delle previsioni del P.d.L. in esame con le condizioni geomorfologiche del territorio a cura della Amministr. Prov. ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001”.*

In merito a tale richiesta, ad integrazione, si è redatta nuova “Relazione Geologica” con Report Indagini HVSR su tutta l’area del piano di lottizzazione.

**SI TRASMETTE RELATIVA DOCUMENTAZIONE AI FINI DELL’INOLTRO ALLA
AMMINISTR. PROV. DA PARTE DI CODESTO UFFICIO.**

punto 3. : *“Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art. 96 delle NTA del PPTR vigente, atteso che l’intero comparto non ha i requisiti, alla data odierna, per essere classificato territorio costruito.....”*

SI TRASMETTE RELATIVA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE.

punto 4. : *“aggiornamento dei dati relativi alla titolarità delle aree incluse nell’intero comparto di PRG.”*

SI TRASMETTE RELATIVA DOCUMENTAZIONE.

punto 5. : *“rilievo celerimetrico dello stato di fatto fisico e giuridico dell’intera area.....”*

**SI TRASMETTE TRA GLI ALLEGATI IL RELATIVO
ELABORATO GRAFICO E LEBRETTO DELLE MISURE.**

punto 6. : *“elaborato grafico contenente la planimetria generale di progetto inclusa in un’area sufficientemente estesa.....”*

SI E’ REDATTA TALE PLANIMETRIA ED ALLEGATA AI GRAFICI PROGETTUALI.

punto 7. : *“elaborato grafico riportante la modifica della viabilità all’interno del PdL.....”*

In merito a tale richiesta, si precisa che la viabilità interna al PdL è stata rivista cercando di armonizzare l’intero comparto con la viabilità esistente e con il contesto urbano circostante, nonché con le destinazioni di piano specifiche. In particolare è stata prevista una nuova viabilità interna che collega direttamente con la Via Allende.

Infine, in merito agli “interventi per favorire la mobilità ciclistica” è stata prevista la realizzazione di una pista ciclabile interna all’intero PdL lungo tutte le strade di nuova esecuzione.

punto 8. : *“elaborato che riporti la presenza di muri a secco e del ciglio di scarpata.....”*

Si precisa che per quanto riguarda i muri a secco (riportati nella Tav. 2), dal rilievo è stata rilevata la presenza di un solo muro a secco che, se sarà coincidente col il P.di L. sarà conservato e recuperato. Al contempo, la realizzazione di nuovi muri a secco andranno a compensarsi con quelli eliminati. Il progetto inoltre, è stato pensato con la capacità dello stesso di mantenere il regime delle acque, il dislivello attuale e la forma. Infine, per ciò che concerne il ciglio di scarpata si precisa che nel nuovo PPTR regionale tale vincolo non è oggetto di tutela specifica.

punto 9. : *“rideterminare la volumetria di progetto....”*

E’ stata rideterminata la volumetria di tutti i lotti, tale che nessun lotto superi il limite massimo di mc. 2.500,00- I dati urbanistici di ciascun lotto sono riportati nelle relative TABELLE.

punto 10. : *“posizionare alcuni corpi di fabbrica.....”*

Sono stati riposizionati i corpi di fabbrica previsti in progetto, rispettando la distanza minima richiesta dai fili stradali.

punto 11. : *“specificare sugli elaborati grafici e sulla relazione tecnica che la viabilità interna deve essere ceduta alla A.C...”*

E’ stato specificato sia sugli elaborati grafici che sulla relazione tecnica illustrativa che la viabilità interna prevista nel P.diL. sarà ceduta alla Amministrazione Comunale in quanto di uso pubblico.

punto 12. : *“posizionare il parcheggio P1 sulla viabilità interna adiacente....”*

Sono state riposizionate tutte le aree a parcheggio nel rispetto della distanza minima di mt. 10,00 dalle intersezioni stradali.

punto 13. : *“redigere una tavola che indichi le sistemazioni a verde....”*

E’ stata redatta una tavola specifica (Tav. n. 6) nella quale sono state riportate, in un apposito abaco, tutte le indicazioni delle essenze da impiantare. Dalla lettura di tale tavola è facilmente rilevabile che, ai fini del perseguimento dello sviluppo sostenibile, le superfici esterne saranno per oltre il 50% lasciate a verde e comunque la restante parte pavimentata sarà di tipo permeabile (beton elle, e simili) nel rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 10 del 14.01.2013.

punto 14. : *“riproporre lo schema della convenzione....”*

E’ stato redatto nuovo schema di convenzione fornito dall’Ufficio Appalti e Contratti dell’Ente e riportato negli allegati.

punto 15. : *“premesso che,, il P.d.L. può essere proposto dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell’area interessata.....”*

In merito a tale richiesta, si precisa che come si evince dalle lettere di incarico ed i titoli di proprietà allegati alla richiesta di approvazione del Pdl con prot. n. 8568 del 05.04.2012, la percentuale dei richiedenti è **pari al 96,195 %**.

Inoltre si precisa che, rispetto alla originaria istanza di approvazione del Piano di Lottizzazione, la società **LA FORESTA srl** ha acquisito l'intera proprietà della ALLENDE srl. In merito alla proprietà ALLENDE srl si precisa che la stessa era stata incorporata alla AUTOINGROSS SRL da cui effettivamente ha acquistato LA FORESTA srl. Si allega il relativo atto di compravendita e la sottoscrizione della presente.

punto 16. : *“individuare i lotti che hanno già espresso le relative volumetrie...”*

Si precisa che per quanto concerne i lotti già edificati ed insistenti nella perimetrazione del P.d.L. come da PRG, si è applicato quanto contemplato **all'art. 3.5 della Deliberazione GIUNTA REGIONALE del 13.11.1989 n. 6320 “L.R. 31-5-80 n. 56 “Tutela ed uso del Territorio – art. 51, ultimo comma – Approvazione criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo”**, che recita testualmente :

“La tabella n. 1 riporta, per ciascuna maglia, l'elenco delle particelle ricadenti (totalmente o in parte) nella stessa con la individuazione delle superfici tipizzate – per ciascuna particella – distinte tra “compromesse” (e quindi di fatto escluse dal piano di lottizzazione) e “sottoposte al P.L.”.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tali lotti sono stati individuati all'interno del Piano di Lottizzazione e di fatto esclusi dal conteggio sia delle superfici che delle volumetrie ed evidenziati nelle tavole grafiche.

Pertanto, tali lotti sono stati individuati all'interno del Piano di Lottizzazione e di fatto esclusi dal conteggio sia delle superfici che delle volumetrie.

PREMESSA:

L'Area di progetto ricade all'interno del Comune di Grottaglie e lungo tutto il suo perimetro all'esterno dell'area oggetto di PdL, questa risulta già urbanizzata, difatti, essa è inclusa tra le Vie esistenti denominate: Viale Gramsci, Via Parri, Via Allende, Via Fosse Ardeatine .

- Complessivamente l'area di tutto il Comparto C8 (come risulta dalle tabelle allegate e da rilievo) risulta essere pari a mq. 48.295,00 così suddivise:

- a) **Mq. 39.153,00** oggetto del presente Piano di Lottizzazione;
- b) **Mq. 9.142,00** Lotti compromessi esclusi dal P.d.L. ai sensi dell'art. 3.5 del L.R. n. 56 del 31.05.1980 (Del. G.R. del 13.11.1989 n. 6320)

TABELLA 1

TABELLA 1								
Definizione superfici tipizzate, volumi e superfici realizzabili								
Proprietari	sup. tipizzat	lft	volume	lff	Sf	interpian	Superfici	Suddivis
	mq.	mc/mq	mc.	mc/mq	mq.	m.	mq.	%
1 Eredi Nitto Santa	816	0,82	669,12	1,5	446,08	3	223,04	2,084
2 Eredi Nitto Francesco	674	0,82	552,68	1,5	368,45	3	184,23	1,721
3 LA FORESTA srl	5981	0,82	4904,42	1,5	3269,61	3	1634,81	15,276
4 D'Addario	20012	0,82	16409,8	1,5	10939,8	3	5469,95	51,112
5 Miccoli	5380	0,82	4411,6	1,5	2941,06	3	1470,53	13,741
6 Del Monaco	6290	0,82	5157,8	1,5	3438,53	3	1719,27	16,065
TOTALE		39153			32105,5		21403,6	
<i>Lotti Compromessi e quindi esclusi dal Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 3.5 del L.R. n.56 del 31.5.1980 (Del. G.R. del 13.11.1989 n.6320)</i>								
Eredi Nitto Santa	490							
LA FORESTA srl	832							
D'Addario	6557							
De Sanna	1263							
TOTALE								

TABELLA 2

TABELLA 2								
Suddivisione per associazione di proprietari della tabella 1								
Proprietari	sup. tipizzata	sup. tipizzata	parziali	lft	volume	interpiano	Superfici	Riparto
	mq.	mq.	mq.	mc/mq	mc.	m.	mq.	%
1 Eredi Nitto Santa	816	816	816	0,82	669,12	3,00	223,04	2,084
2 Eredi Nitto Francesco	674	674	674	0,82	552,68	3,00	184,23	1,721
3 LA FORESTA srl	5981	5981	5981	0,82	4904,42	3,00	1634,81	15,276
4 D'Addario	20012							
D'Addario Carmela		5003	5003	0,82	4102,46	3,00	1367,49	12,778
D'Addario Maria R.		5003	5003	0,82	4102,46	3,00	1367,49	12,778
D'Addario Daniela		5003	5003	0,82	4102,46	3,00	1367,49	12,778
D'Addario Bartolomeo V.		5003	5003	0,82	4102,46	3,00	1367,49	12,778
5 Miccoli	5380	5380	5380	0,82	4411,60	3,00	1470,53	13,74
6 Del Monaco	6290	6290	6290	0,82	5157,80	3,00	1719,27	16,065
Totale	31682	31682	39153		32105,46		10701,82	100,000

quindi possibile chiedere all'Amministrazione Comunale di Grottaglie l'adozione e l'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione; il tutto nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.;

- La definizione delle superfici interessate dal PdL è esplicitata qui di seguito e riportate nell'allegata **Tavola 4**. Il tutto tiene conto degli espropri, delle sentenze e delle verifiche effettuate in loco, per meglio individuare le superfici, comprese quelle derivanti dall'utilizzo parziale a strade (Viale Gramsci e Via Allende), dei suoli espropriati (Via Fosse Ardeatine). Tale ricostruzione si è resa necessaria perché non risultano volturati tutti gli espropri;
- La disposizione dei volumi (immobili) individuati nel PdL ha dovuto tenere conto dei dislivelli esistenti, nell'intento di raccordare la viabilità interne per evitare pendenze superiori al 10%;
- Si è operata la scelta di realizzare tutte le tipologie con copertura piana, in perfetto stile mediterraneo, senza però escludere la possibilità futura di rendere praticabili i lastrici, prolungando le scale delle varie tipologie;
- La scelta delle varie tipologie proposte (come da tavole allegare) ad evitare una moltitudine di volumetria tutta uguale e per tenere conto della necessità di offrire al mercato soluzioni diversificate e quindi facilmente collocabili;
- Una considerazione è necessario fare per le proprietà Eredi Nitto F.sco, Nitto Vita Santa, S.r.l. Via Allende (ex Silveri) e Comune di Grottaglie:
 1. Gli Eredi Nitto Francesco, Nitto Vita Santa pur ricadendo nel comparto C8a interpellati attraverso raccomandata A/R (vedi allegato 14 – a) dal tecnico progettista per nome e per conto degli altri proprietari (eredi Trani : D'Addario Carmela, Maria R., Daniela e D'Addario Bartolomeo Vincenzo,) Srl via Allende, Del Monaco e Miccoli se interessati a partecipare al predetto PdL , questi attraverso raccomandata A/R datata 25/02/2012 (vedi allegato 14 - b) hanno risposto di non essere interessati, quindi vengono esclusi dal presente PdL.
 2. Per le aree del Comune di Grottaglie già espropriate od occupate, facciamo le seguenti precisazioni:
 - a) Le aree già di proprietà del Comune lungo via Fosse Ardeatine indicate nella tavola grafica n. 3 pur tipizzate attualmente nel comparto C8a, sono state espropriate ai sigg. Nitto con decreto datato 2/1/1980 , per la realizzazione del piano di Zona 167, approvato con decreto Regionale n. 2310 del 20/05/1978. Questa superficie a Nostro avviso, oltre a ricadere nel piano di zona 167 è stata già espropriata e pagata ai sigg. Nitto come risulta da delibera di C.C. n. 81 del 31/05/1993 avente ad oggetto “ Transazione germani Nitto cessione aree espropriate in zona 167, con allegato atto di Transazione controfirmato dagli eredi Nitto” (vedi Allegato 14 - c) e da D.G. C. n. 846 del 28/07/1994 ad oggetto “ Transazione germani Nitto Pagamento a Saldo” (allegato 14 - d). Queste aree furono utilizzate parte per la realizzazione del Piano di zona 167, parte per la realizzazione della strada Via Fosse Ardeatine.

b) Per le aree attualmente occupate dal sedime stradale di viale Gramsci ex proprietà eredi Del Monaco, con D.G.C. n. 320/2007 (vedi allegato 14 - e) **viene data la possibilità agli Eredi Del Monaco di utilizzare la volumetria scaturita secondo gli indici di P.R.G. vigente, sulla superficie territoriale espropriata in cambio del non pagamento dell'indennità espropriativa spettante. Pertanto il calcolo della volumetria spettante agli eredi Del Monaco viene eseguita su una superficie territoriale complessiva di 6970 mq comprensive della superficie del tratto di strada a loro espropriata.**

c) Per le aree attualmente occupate dal sedime stradale di viale Gramsci ex proprietà eredi Trani (attualmente germani D'Addario), questi con lettera trasmessa al protocollo generale del comune di Grottaglie in data 27/09/2011 hanno accettato la proposta del Comune di Grottaglie di cedere gratuitamente l'esproprio della strada in cambio dell'uso della volumetria così come riportato nella lettera (vedi allegato n. 14 –

d) Lo stesso criterio è stato adottato anche per il suolo della S.r.l. Via Allende (ex Silveri ora LA FORESTA SRL) parte viale Gramsci e parte Via Fosse Ardeatine la cui particella originaria di proprietà (foglio 36 particella 42) di estensione pari ad Ha 0.64.96, giusto Decreto regionale n. 2310 del 21.6.1975 per realizzazione Piano di Zona 167, per una superficie di Ha 0.11.66. A tale esproprio i proprietari si opponevano ricorrendo alle vie legali. La risultante della controversia è la sentenza dell'11-01-1984, depositata il 17-4-1984 nella cancelleria del Tribunale di Taranto e registrata a Taranto il 02-05-1984 al n. 2683 serie IV volume 86, nella quale il Tribunale, a seguito di accertamento tecnico, rilevava una superficie occupata dal Comune di Grottaglie di Ha 0.19.00 e non di Ha. 0.11.66, così come risultanti dal decreto, pertanto condannava il Comune all'ulteriore pagamento della superficie (Ha. 0.07.34) occupata in più.

e) Per quanto concerne la proprietà del sig. Miccoli Angelo, si precisa che nel calcolo della volumetria complessiva a lui spettante, si è già ricompresa quella del fabbricato già esistente, riportato in catasto al Fg. 36 p.lla 473. Si precisa che detto fabbricato è stato oggetto di demolizione e ricostruzione ai sensi della circolare Lunardi (Circolare Ministeriale n.4174 del 7 agosto 2003), spostandolo dai confini ripettando le distanze come previsto dal PRG vigente, ed adeguandolo dal punto igienico Sanitario, il tutto autorizzazio con Permesso a costruire n. 101 del 26/08/2008.

f) Infine, si fa rilevare che per quanto riguarda la realizzazione di Viale Gramsci, interessante le proprietà EREDI DEL MONACO, EREDI D'ADDARIO e LA FORESTA SRL , le superfici di proprietà rientranti nel P.d.L. (come da perimetrazione del vigente PRG) sono state utilizzate come superficie territoriale ai fini del trasferimento della relativa volumetria (come già illustrato al precedente punto b); mentre le restanti superfici di proprietà dei suddetti non rientranti nella perimetrazione

del P.d.L. (ma di fatto già utilizzate dalla A.C. per la realizzazione di Viale Gramsci) **dovranno essere oggetto di esproprio. Tali superfici sono dettagliatamente riportate nelle seguenti tabelle.**

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
2. Nitto Francesco	36	3074	214			
	36	3075	109			
	36	3076	104			
	36	3077	90			
	36	3078	175			
totale			692	718	674	44

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
3. La Foresta srl	36	2104	952			
	36	2105	16			
	36	2108	1015			
	36	2109	38			
	36	2916	67			
	36	2917	801			
	36	2931	688			
	36	2932	222			
	36	2933	418			
	36	2934	370			
	36	2935	367			
	36	2944	60			
	36	3068	261			
	36	3069	39			
	36	3070	555			
	36	3071	635			
	36	3072	20			
	36	3073	10			
totale			6534	6574	5981	593

PIANO DI LOTTIZZAZIONE AD INIZIATIVA PRIVATA NEL COMPARTO C8a DEL COMUNE DI GROTTAGLIE

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
4. D'Addario	36	2918	1210			
	36	2919	1760			
	36	2920	343			
	36	2922	884			
	36	2923	623			
	36	2924	3064			
	36	2925	279			
	36	2927	864			
	36	2936	1287			
	36	2937	1924			
	36	2938	244			
	36	2939	1635			
	36	2940	782			
	36	2941	3501			
	36	2943	632			
	36	2971	1884			
	36	3108	430			
	36	3109	650			
totale			21996	21792	20012	1780

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
5. Miccoli	36	46	168			
	36	2150	908			
	36	2887	746			
	36	2888	162			
	36	2889	1221			
	36	2890	681			
	36	2891	221			
	36	2892	102			
	36	2893	220			
	36	2928	793			
	36	2929	62			
	36	2930	160			
totale			5444	5380	5380	0

Proprietà	foglio	particella	sup. catastale	sup. reale	superficie nel piano	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE A CURA DEL COMUNE
6. Del Monaco	36	2143	201			
	36	2147	1153			
	36	2894	1822			
	36	2895	571			
	36	2896	16			
	36	2897	421			
	36	2898	72			
	36	2899	529			
	36	2900	282			
	36	2901	822			
	36	2902	96			
	36	2903	786			
	36	2904	100			
	36	2905	44			
	36	2906	56			
totale			6971	6745	6290	455

Riepilogo delle superfici territoriali di intervento:

1- Eredi Nitto Santa	mq. 816
2- Eredi Nitto Francesco	mq. 674
3- La Foresta srl	mq. 5.981
4- D'Addario	mq. 20.012
5- Miccoli Angelo	mq. 5.380
6- Del Monaco	<u>mq. 6.290</u>

Totale	mq. 39.153
---------------	-------------------

A- La zona omogenea di riferimento e le relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale

Il comparto oggetto di Piano di Lottizzazione ricade nella tipizzazione C8a così come previsto dalla D.C.C. n. 3 del 05.02.2001 che approvava il P.P.A nel cui ambito tipizzava il comparto edificatorio C8a , tipizzato come comparto C2 del PRG vigente, comprendente i suoli tra via Parri, viale Gramsci, via Fosse Ardeatine, Via Allende. L'indicata delimitazione del comparto aveva trovato una prima affermazione **con delibera di C.C. precedente la n. 74/88** di riadozione del PRG vigente , nel cui ambito era intervenuta la zonizzazione.

La superficie complessiva interessata dal PdL , le superfici fondiarie dei vari lotti e le volumetrie sono tutte riportate nelle tabelle allegate alla presente.

La scheda tecnica del comparto C8a del PRG vigente prescrive le seguenti norme tecniche:

Normativa

Ift	mc/mq	0,82
Iff	mc/mq	1,5
I copertura	%	25
Sup. min. intervento	mq	700
destinaz. D'uso	abitazioni	
tipo edilizio	isolate	
altezza massima	mt	8
volume massimo	mc	2500
piani	n	2
lungh. max prospetto	mt	20
balconi e aggetti max	mt	1,5
parch. Nelle corsie	...	
indice di piantumaz.		1,75
distacco edifici	m/m	
	mt	14
dai confini	m/m	0,875
	mt	7
dai fili stradali		
per strade inf. A mt 7	mt	7
tra mt 7 e mt 15	mt	7,5
oltre i mt 15	mt	10

B- La destinazione d'uso dell'intervento

La destinazione prevista per il nuovo insediamento (PdL) è totalmente abitativa, con previsione di diverse tipologia abitativa, sia pur con caratteristiche generali simili, ma con un'offerta variegata per quanto attiene le superfici degli immobili che prevedono sviluppo in pianta variegati, oltre i balconi e gli interrati (garage e vani tecnici). Tutte le tipologie sono provviste di garage interno all'immobile con uno o più posti auto. Diverse tipologie hanno la scala comune esterna.

C- Inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale

L'area d'intervento si può tranquillamente considerare un comparto, interamente identificabile dalla viabilità esistente e dalle relative urbanizzazioni (acqua, fogna, luce, telefono e gas). Si inserisce in un contesto urbanistico piuttosto variegato per tipologie e intensità dei volumi insistenti intorno al lotto, così come previsto nel P.R.G.. La stessa viabilità di delimitazione

comprende la strada per Villa Castelli (ora via Parri), viabilità di scorrimento e strade di penetrazione nei lotti adiacenti.

Intervenire in un contesto del genere, con problematiche legate alla realizzazione di volumetria derivante dagli espropri, e conseguente limitazione di superficie fondiaria, condiziona le scelte progettuali, in un momento storico particolare per l'edilizia in generale e per quella abitativa in particolare. Da qui la scelta progettuale di proporre tipologie variegate, ad evitare la creazione di un complesso residenziale uniforme che male si inserirebbe nell'attuale contesto urbano, caratterizzato da tipologie a ville isolate su Via Allende, ville a schiera su Via Delle Fosse Ardeatine e complessi residenziali del tipo a condominio su Viale Gramsci e Via Parri. Una diversificazione tipologica che, come già detto, tende anche a soddisfare le richieste di mercato più disparate e ad evitare per caratteristiche di inserimento nel lotto una "zona dormitorio". Questa la scelta urbanistica che ha determinato la creazione di una viabilità interna che interessa gran parte della lottizzazione, con strade di dieci metri, banchina compresa.

D- Criteri ispiratori delle scelte progettuali

Le linee guida che caratterizzano il PdL tengono conto:

- 1- delle caratteristiche urbanistiche in cui il piano è inserito, con la realizzazione di una organizzazione attenta di viabilità, spazi e volumi; privilegiando le sole tipologie abitative, considerando non attuabile, al momento, l'inserimento/realizzazione di "piccole" tipologie commerciali, non rientranti nel "Piano Commerciale predisposto dal Comune":

Le tipologie proposte non prevedono tetti inclinati e/o sottotetti, presentando lastrici piani, in sintonia con la tipizzazione corrente.

Tutte le tipologie comprendono la zona interrata con garage e locali tecnici per ogni singola unità immobiliare con accesso dall'esterno (rampe e/o viali, asseconda la collocazione altimetrica del fabbricato) e per alcune tipologia anche dall'interno degli stessi immobili. Le finiture esterne saranno caratterizzate da intonacatura rifinita con pitturazione a tinte pastello tenui, meglio definite da un regolamento dell'intero comparto a realizzare, che deve comprendere anche la tipologia degli infissi esterni, le recinzioni, le zone comuni, le zone a verde e quant'altro necessario per il rispetto dei comuni criteri progettuali che legano l'intero PdL.

Le tipologie nello specifico sono graficamente illustrate nella tavola n. 7 di progetto.

- 2- delle caratteristiche morfologiche del suolo interessato dall'intervento, che evidenziano un dislivello tra Via Allende e Viale Gramsci non trascurabile, mediamente di otto metri, con variazioni in aumento o in diminuzione agli estremi del lotto. La situazione piano altimetrica e celerimetrica è evidenziata nella tavola 2. La viabilità interna si integra

efficacemente con la viabilità esterna, pur nella considerazione dei dislivelli esistenti. Lo schema viario proposto, interno alla lottizzazione, risulta funzionale alle volumetrie di progetto, agli spazi destinati alle urbanizzazioni e alla viabilità esterna presentando due accessi all'area complessiva, prospettando, inoltre, soluzioni ottimali di percorribilità con pendenze minime delle stesse sedi viarie (meglio esplicitate nelle relative tavole).

- 3- La definizione delle aree destinate alle urbanizzazioni, secondo i parametri previsti dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, sono individuate da spazi ben compatti per singola tipologia, distribuiti in maniera articolata con presenza di parcheggi nelle rispettive vicinanze per meglio potere utilizzare gli spazi/strutture, il tutto riportato nelle tavole di progetto.

E- Specificazione delle aree per destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria):

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Piano di Lottizzazione prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Sedi stradali;
- Rete Fognante;
- Rete per deflusso acque meteoriche;
- Rete idrica;
- Pubblica illuminazione;

La **sede stradale** sarà realizzata attraverso la formazione di rilevato, proveniente da cave, avrà un andamento con pendenza pressoché costante, seguendo nella maggior parte dei casi quella del terreno esistente, si realizzerà lo strato di fondazione con misto granulare stabilizzato, e inseguito verrà posato in opera prima il Binder e quindi il tappetino d'usura.

In particolare:

- La **rete della fogna nera** sarà realizzata previo interrimento di idonea tubazione di diametro Ø 300, su letto di sabbia, saranno inoltre previste pozzette di ispezione ad intervalli regolari;
- La **rete per deflusso acque meteoriche**, sarà prevista in modo tale che tutte le aree e le carreggiate siano adeguatamente servite dal sistema di deflusso delle acque piovane, a tale scopo saranno poste in opera caditoie in prossimità degli attraversamenti stradali;
- La **rete idrica** servirà tutti i lotti previsti nel piano particolareggiato. Sarà realizzata mediante tubazione di diametro idoneo;

- **La rete del GAS metano** sarà progettata ed eseguita dagli Enti concessionari secondo le convenzioni in vigore al momento della esecuzione dei lavori. Gli oneri relativi saranno determinati dagli enti concessionari e saranno a carico dei lottizzanti e/o aventi causa a qualsiasi titolo;
- **La pubblica illuminazione sarà prevista lungo tutte le sedi stradali** con cavi interrati di adeguato diametro secondo le prescrizioni CEI, dell'Enel e del Comune di Grottaglie, la rete sarà completa di armadi di sottostazione ed attestata alla rete elettrica già esistente, e quant'altro necessario (vedi Tav. 9).

Le sedi dei marciapiedi e della carreggiata saranno delimitate da cordoli in pietra montati su malta cementizia, la pavimentazione sarà con pietrini in cemento.

F- Stima degli oneri di urbanizzazione, delle aree e loro ripartizione

La valutazione delle opere destinate ad Urbanizzazione Primaria sono esplicitate nell'Elenco Prezzi Unitari e relativo Computo Metrico Estimativo (Allegato n. 8 e 9), che è parte della presente relazione.

Pertanto la valutazione per le opere di Urbanizzazione primaria è di complessivi €. 449.544,33 (come da Computo Metrico allegato) a cui vanno aggiunti : l'importo degli oneri per l'attuazione del piano di Sicurezza, l'IVA sui lavori, Le Spese Tecniche, l'IVA e il contributo integrativo sulle spese tecniche, gli imprevisti e lavori in economia (compresa IVA), da determinare al momento della attuazione e ripartiti in relazione alle quote di proprietà.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La valutazione delle opere destinate ad Urbanizzazione secondaria saranno determinate dall'Amministrazione di Grottaglie e saranno a carico dei lottizzanti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e pagati al momento del Rilascio dei Permessi a Costruire.

G- Conclusioni

A corredo della relazione, l'allegata Tabella "2" definisce in maniera tabellare tutto l'intervento, comprendendo normativa, progetto e verifica di superfici/volumi/Sf/IC, determinando anche numero di unità abitative per tipologia e per proprietario, verificando nella tabella "8" il D.M. 2/4/1968 n. 1444, con proposta del PdL e verifica contestuale.

ELENCO ALLEGATI

(ad integrazione o sostituire a quelli già presentati ed in possesso della A.C.)

- allegato 1 – Relazione Tecnica Illustrativa - Tabelle di proprietà e tabelle di Piano di Lottizzazione;
- allegato 2 - Titoli di proprietà società LA FORESTA srl;
- allegato 4 - Schema di convenzione;
- allegato 5 - Elenco Prezzi;
- allegato 6 - Computo metrico;
- allegato 7 - Libretto delle misure e foto allegato al rilievo celerimetrico;
- allegato 8 - Relazione geologica – REPORT INDAGINI HVSR;

- Tavola 1 - Aerofotogrammetria, stralcio P.R.G., delimitazione dell'intervento, sovrapposizione PdL su aerofotogrammetria, stralcio satellitare;
- Tavola 2 – Rilievo celerimetrico;
- Tavola 3 - Estratto di mappa catastale con indicazione delle proprietà;
- Tavola 4 - PdL, Definizione supefici, volumi, Sf, IC, lotti e aree di urbanizzazione;
- Tavola 5 - Planivolumetrico;
- Tavola 6 - Verifica distanze da strade e confini e sistemazioni a verde dei lotti;
- Tavola 7/01 - Tipologie edilizie dal n. 1 al n. 4;
- Tavola 7/02 - Tipologie edilizie dal n. 5 al n. 6;
- Tavola 8 – Profili stradali;
- Tavola 9 - Impianti idrico, fognante, elettrico e telefonico, particolari costruttivi;
- Tavola 10/01 – Strade interne ed esterne al PdL - Marciapiedi;
- Tavola 10/02 - Strade interne ed esterne al PdL, acque bianche e nere – sezioni stradali e particolari;
- Tavola 10/03 - Strade interne ed esterne al PdL, Rete idrica: sez. stradali, derivaz. e collegamenti.

•

INDICE

- Precisazioni.
- Premessa.
- A- La zona omogenea di riferimento e le relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale.
- B- La destinazione d'uso dell'intervento.
- C- Inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale.
- D- Criteri ispiratori delle scelte progettuali.
- E- Specificazione delle aree per destinazione pubblica e di uso pubblica (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria).
- F- Stima degli oneri di urbanizzazione.
- G- Conclusioni.

Grottaglie,

I Tecnici incaricati:

Ing. M. Girardi

Arch. C. Di Lecce

Ing. C. Gianfreda