

# **COMUNE DI MOTTOLA**

**Provincia di Taranto**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE  
DI ESPANSIONE Ce 2.4 - ZONA EST DEL VIGENTE P.R.G.  
DEL COMUNE DI MOTTOLA**

**I PROPRIETARI:**

**PROGETTO: Dott. Ing. Raffaele MALDARIZZI**

Via Matteotti, 103 - 74017 Mottola (TA)

**Dott. Ing. Giovanni D'ONGHIA**

Via Barberio, 2 - 74017 Mottola (TA)

**DATA**

**TAVOLA  
N. 15**

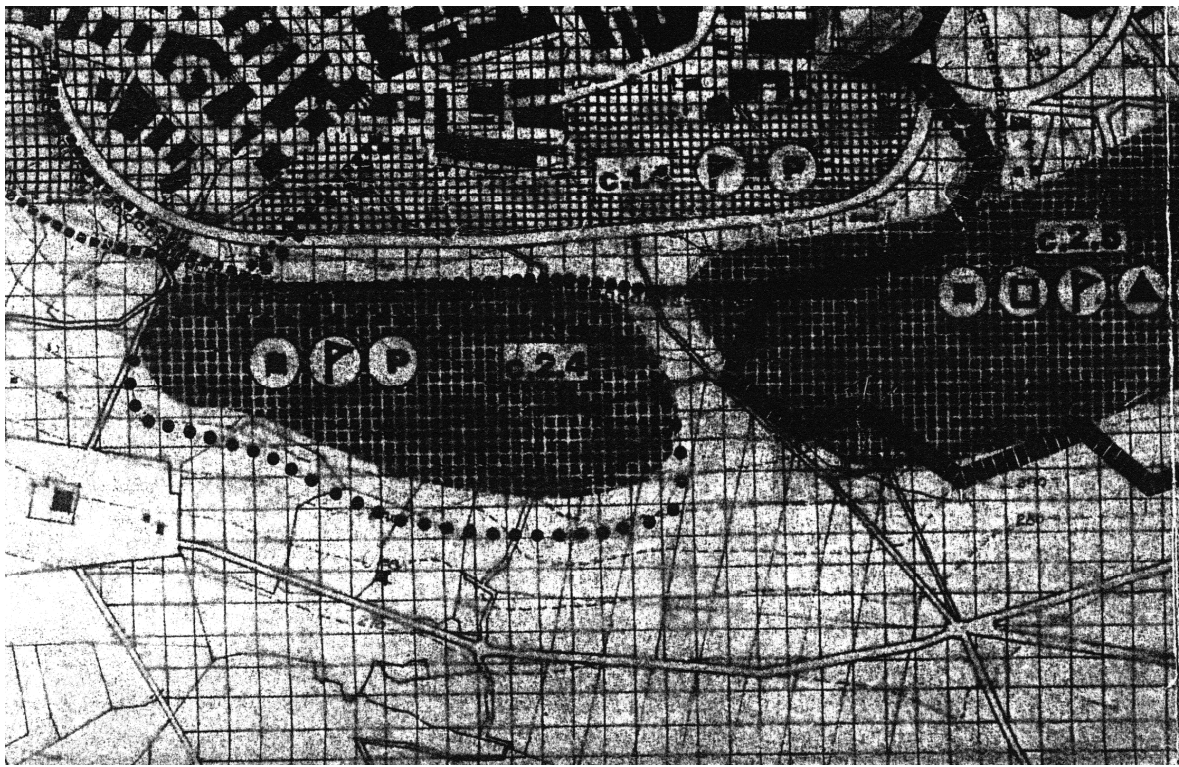
**TITOLO  
RELAZIONE**

## PREMESSA

Con delibera del Commissario Straordinario n.302 del 21/09/1972, il Comune di Mottola adottò il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione redatto dall'Ing. Enrico Guido.

Nelle more dell'approvazione definitiva di detto strumento urbanistico generale da parte della Regione Puglia, l'Amministrazione Comunale ritenne opportuno incaricare (delibera di G.M. del 11.05.1973) il Prof. Ing. Giovanni Fuzio, per la redazione di una variante al R. E.. Detta variante fu adottata con delibera di C.C. n.10 del 02 luglio 1974.

La Regione Puglia, sentito il competente Ufficio Urbanistico Regionale (relazione n.882 del 05.07.1975) approvava definitivamente la **VARIANTE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE** con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4524 del 24/09/1975, rimarcando, come già aveva fatto il progettista nella sua Relazione Generale (P. di F. - tav. n. 8), **l'importanza di favorire la direttrice di sviluppo dell'abitato verso Sud, Sud-Est.**



**STRALCIO DELLA TAVOLA N. 4 DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

In tale direzione, a chiusura dell'abitato, il progettista del P. di F. prevedeva la zona residenziale di completamento  $C_{1,4}$  e le zone residenziali di espansione  $C_{2,5}$ ,  $C_{2,6}$  e  $C_{2,4}$ . Quest'ultima è ubicata a valle di una viabilità a realizzarsi (via Matteotti non era stata ancora realizzata) corrente insieme e parallelamente alla curva di livello del terreno avente quota maggiore o uguale a 340 ml. s.l.m.

La zona di espansione  $C_{2,4}$ , nella quale ricade il presente Piano di Lottizzazione, è stata interessata precedentemente da un Piano Quadro approvato dalla Regione Puglia con D.R. n. 2645/77, con prescrizioni riportate nella Relazione dell'Ufficio Urbanistica Regionale n. 1825 del 18/07/77. Tale strumento urbanistico, di iniziativa pubblica secondo il P. di F. di Mottola, sconosciuto nella legislazione urbanistica nazionale, veniva invece predisposto da alcuni privati proprietari di aree ricadenti nella zona Ovest del  $C_{2,4}$ , poiché si dichiaravano proprietari di *"...terreni per circa 35.000 mq siti nel comparto  $C_{2,4}$  (dell'estensione complessiva di 40.000 mq circa )..."*. Questa dichiarazione non venne verificata dagli Uffici Comunali competenti e tali proprietari ottennero l'autorizzazione comunale a predisporre il P.Q. con Delibera di G.M. n. 34 del 09/09/1975, ratificata con Delibera di C.C. n. 21 del 28/09/1975.



**FOTO AEREA DEL C.2.4**

Nella tavola n. 8, suddivisione in sub-comparti del P.Q., veniva riportata la

situazione catastale delle particelle ricadenti nella zona C<sub>2.4</sub> del Programma di Fabbricazione. Le particelle indicate nel P. Q. risultano avere una superficie complessiva di 39.323,28 mq, come da **TABELLA N. 1** seguente, erroneamente indicata dal progettista del P.Q. in 40.000 mq

<b>COMPUTO SUPERFICIE PARTICELLE</b>		
n° part.	Sup. catast totale	Sup. compresa nel comparto
64	23041	20732,82
76	6952	1765,54
177		804,08
138	6035	1520,5
68	3576	601,59
67	1380	1380
69	3261	555,63
74	1866	1562,04
75	1400	1394,63
77	8520	1241,89
208	580	517,36
211	1980	1490,37
224	4100	1074,24
225	3880	2779,36
226	2450	1575,23
232*		96
233	28	23
209*		209
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>39323,28</b>

**TABELLA N. 1**

(\* - le particelle 232 e 209 sono strade vicinali che, insieme a 560 mq di altra strada vicinale, per una superficie complessiva di 865 mq, nel P. di L. vengono considerate dotazione di partenza di aree destinate all'uso pubblico).

Il P.Q., così come approvato, era stato predisposto allo scopo di inquadrare i successivi Piani di Lottizzazione dei 3 sub-comparti A, B e C del C<sub>2.4</sub>, definiti nel disegno n. 8 del P.Q. e normati dall'Art. 4 delle norme di attuazione del P.Q.- tavola n. 18.

Successivamente, facendo passare gli elaborati di P.Q. come elaborati del Piano di Lottizzazione del sub-comparto C<sub>2.4.A</sub> (zona Ovest), i proprietari delle aree in esso ricadenti stipulavano col Comune di Mottola la convenzione urbanistica

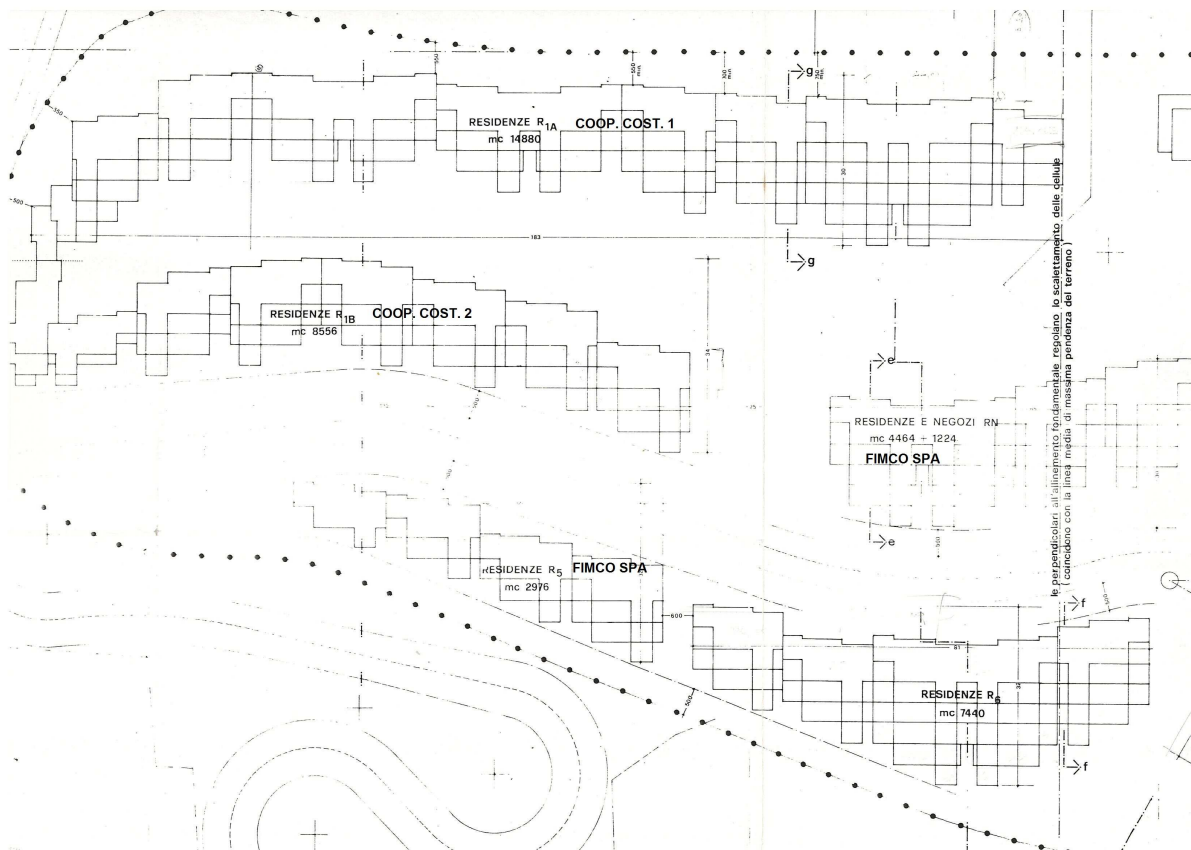
con atto del Notaio Vinci di Taranto in data 01/03/1979. In tale atto pubblico veniva precisato, tra l'altro, che i lottizzanti si riservavano di identificare catastalmente le zone interessate da opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il Comune di Mottola, anche se privo di un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato, avente i necessari contenuti tecnici per la redistribuzione degli utili e oneri e l'assegnazione dei lotti e/o edifici tra tutti i proprietari della zona C<sub>2.4</sub>, ha concesso la realizzazione dei seguenti edifici, tutti sul versante ovest del C<sub>2.4</sub>, per una volumetria massima complessiva di 31.220 mc come riportato in

**TABELLA N. 2:**

PROPRIETARIO	EDIFICIO	VOLUME AUTORIZZATO	VOLUME MASSIMO
COOP. COSTELLAZIONE 1^ e 2^	R1A	mc 13442	14000
	R1B	mc 7307	8556
	Sommano	mc 20749	
FUSILLO COSTR. S.R.L.	R5	mc 2976	2976
FUSILLO COSTR. S.R.L.	RN	mc 5688	5688
	Sommano	mc 8664	<b>31220</b>

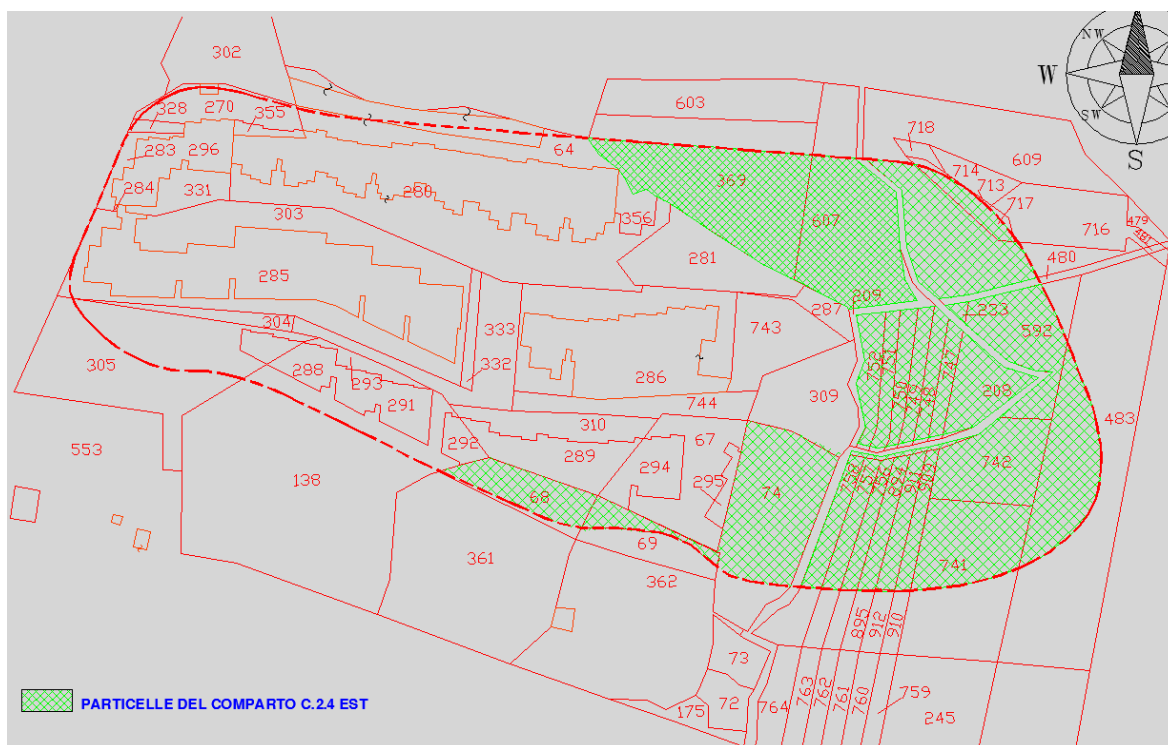
**TABELLA N. 2**



**STRALCIO DISEGNO N. 11 DEL P. Q.**



Allo stato attuale - giugno 2015 - la situazione Catastale, riportata nello stralcio del Foglio n. 123 seguente, risulta dalle successive **TABELLE N. 3 e N. 4**:



## STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA 123

<b>ZONA DI ESPANSIONE C.2.4 ovest</b>					
DITTA	FOGLIO	PART.		S. CATASTALE	S. INCLUSA
<b>COOP COST I</b>	123	355		104	104,00
	123	64		1407	763,00
	123	280		2834* (4411**)	4411,00
	123	270		587	463,00
	123	281		922	922,00
		356		184**	184,00
				sommano	<b>6847,00</b>
<b>COOP COST II</b>	123	285		2466	2466,00
	123	303		2436	2436,00
	123	304		233	232,00
	123	332		200	200,00
	123	333		905	905,00
	123	284		8	8,00
	123	283		160	157,00
	123	296		40* (626**)	626,00
	123	328		45	41,50
	123	331		300	300,00
				sommano	<b>7371,50</b>
<b>FIMCO SPA</b>	123	67		846	846,00
	123	138		4997	482,00
	123	287		156	156,00
	123	288		151	151,00
	123	289		697	697,00
	123	291		742	742,00
	123	292		180	180,00
	123	293		116	116,00
	123	294		431	431,00
	123	295		103	103,00
	123	305		2449	857,00
	123	309		697	697,00
	123	310		592	592,00
	123	743		920	920,00
	123	744		385	385,00
	123	286		2695	2695,00
(*) superficie catastale				sommano	<b>10050,00</b>
(**) superficie rilevata				<b>TOTALE COMPARTO OVEST</b>	<b>24268,50</b>
<b>strada vicinale</b>	123	209		158	158,00
	123	480		134	134,00
				580	580,00
				<b>TOTALE COMPARTO</b>	<b>39368,53</b>

n.b.: FIMCO SPA sostituita da MAIORA GROUP SPA con sede in Noci

### TABELLA N. 3

<b>ZONA DI ESPANSIONE C.2.4 est</b>					
DITTA	FOGLIO	PART.		S. CATASTALE	S. INCLUSA
ACQUARO NICOLANGELO, ANNAMARIA, DONATO, CARNONE, LEONARDO, VITA MARIA e CARAGNANO GIOVANNA	123	607	(ex211)	1812	1522,00
	123	609	(ex77)	3607	1132,00
	123	717	(ex77)	230	152,00
				sommano	<b>2806,00</b>
LATERZA CHIARA - MARRA ROMANA - ROTOLO STELLA	123	369		3223	<b>1766,00</b>
LANEVE ANTONIO - MARAGLINO ROSA	123	483		4085	<b>1074,24</b>
MALDARIZZI VITO	123	208		580	517,36
	123	592	(ex225)	991	921,00
	123	742	(ex225)	889	889,00
				sommano	<b>2327,36</b>
GENTILE ANTONIO - SASSO NICOLA	123	741	(ex225)	2000	<b>1000,00</b>
DE CARLO ANTONIO	123	74		1866	<b>1538,00</b>
ROMANELLI VITO - ORLANDI ROSA	123	233		28	28,00
	123	747	(ex75)	207	207,00
	123	748	(ex75)	198	198,00
	123	909	(ex226)	240	240,00
	123	911	(ex226)	299	299,00
				sommano	<b>972,00</b>
BALESTRA ANDREA e MICHELE	123	749	(ex75)	273	273,00
	123	894	(ex226)	297	279,00
				sommano	<b>552,00</b>
NOTARISTEFANO NUNZIO SASSO VITAMARIA	123	750	(ex75)	226	226,00
	123	751	(ex75)	237	237,00
	123	752	(ex75)	259	259,00
	123	756	(ex226)	365	236,00
	123	757	(ex226)	353	285,00
	123	758	(ex226)	491	289,00
				sommano	<b>1532,00</b>
FIMCO SPA	123	69		556	111,82
	123	68		601	548,61
				sommano	<b>660,43</b>
<b>TOTALE COMPARTO EST</b>					<b>14228,03</b>

n.b.: FIMCO SPA sostituita da MAIORA GROUP SPA con sede in Noci

#### TABELLA N. 4



Su incarico di tutti i proprietari della zona Est del C<sub>2.4</sub>, dopo l'approvazione del 2° P.P.A. (delibera di C.C. n. 57 del 03/03/1990), è stato redatto il Piano di Lottizzazione in argomento che completa la sistemazione urbanistica della zona residenziale di espansione C<sub>2.4.Ovest</sub> avviata con il Piano Quadro in vigenza del Programma di Fabbricazione.

Il P. di L. è stato presentato al Comune di Mottola in data 06/12/1991, prot. n. 12802.



**FOTO AEREA DEL C.2.4 CON GLI EDIFICI R1A, R1B E RN EDIFICATI**

A tale data, i terreni edificabili del Piano di Lottizzazione C<sub>2.4.Est</sub> erano così riportati in Catasto (**TABELLA N. 5**):

:

DITTA	Foglio	P.lla	Sup. catast	Sup. utile
EREDIACQUARO	123	211	1980	1522,00
		77	8520	1284,00
			<b>SOMMANO</b>	<b>2806,00</b>
LATERZA-MARRA-ROTOLO	123	369	3223	<b>1766,00</b>
PUGLIESE	123	224	4100	<b>1002,00</b>
FRANCHINI	123	225	3880	2810,00
		208	580	517,36
	123	74	1866	1538,00
			<b>SOMMANO</b>	<b>4865,36</b>
AGRETTI	123	233	28	28,00
		75	1400	1400,00
		226	2450	1628,00
			<b>SOMMANO</b>	<b>3056,00</b>
FUSILLO	123	69	556	556,00
"		68	601	601,00
			<b>SOMMANO</b>	<b>1157,00</b>
	<b>TOTALE COMP. EST</b>			<b>14652,36</b>

**TABELLA N. 5**

Il Piano di Lottizzazione ha interessato anche le aree del versante Ovest della zona C24, di proprietà della Fusillo Costruzioni e delle Coop. Cost. 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>, per una estensione complessiva di 24.268,50 mq, così come riportate nella **TABELLA N. 3**. Infatti, il piano prevede la completa sistemazione urbanistica dell'intero C<sub>2.4</sub> (Est + Ovest) concordata tra i proprietari negli incontri del 01/02/2013 e 15/02/2013, condivisa dall'Amministrazione Comunale per l'interesse pubblico insito nella completa realizzazione delle opere pubbliche infrastrutturali di quel versante, cui potranno beneficiare gli insediamenti della vicini zona.

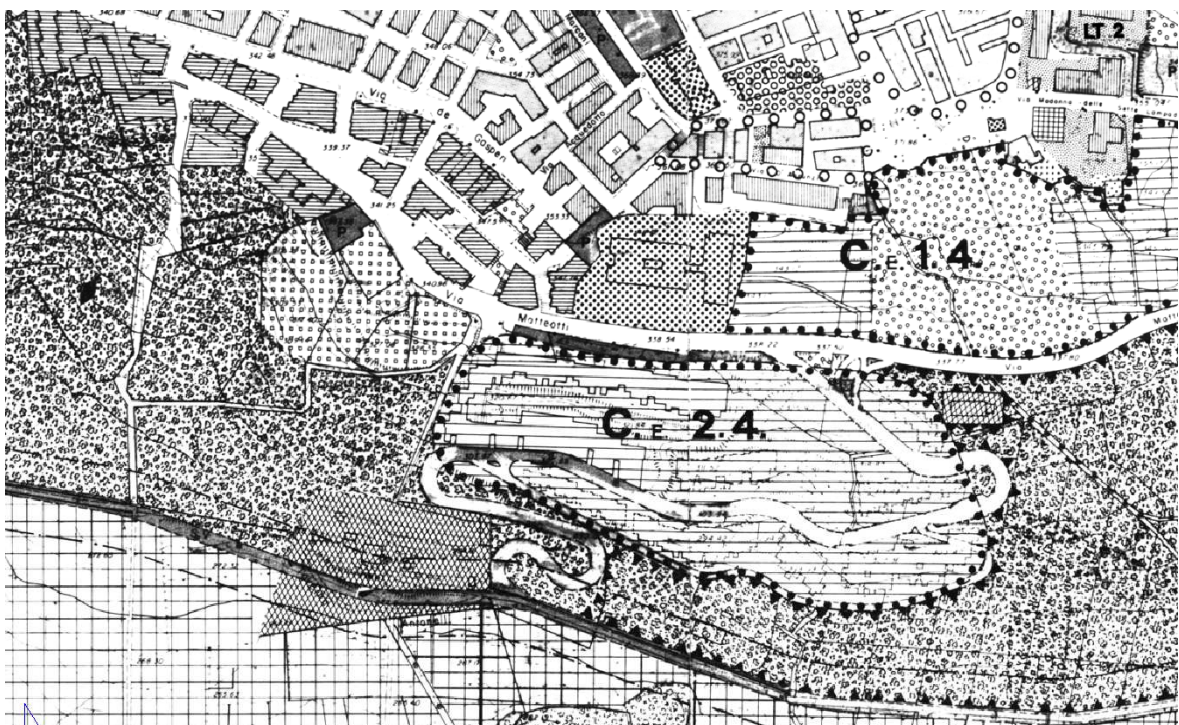
Con la sua attuazione, il P. di L. renderà possibile la definizione catastale

dell'intero Comparto C<sub>2.4</sub>, con l'individuazione catastale delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mancante nel precedente atto di convenzione del 01/03/1979 a firma del Notaio Vinci di Taranto.

Occorre precisare che le Coop. Cost. 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> hanno già realizzato i volumi spettanti e sono interessate dal presente P. di L. solo ai fini della definizione catastale delle aree già cedute col precedente atto pubblico di convenzione e al fine di regolarizzare gli impegni assunti, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, connessi agli edifici sociali già realizzati.

Lo stesso discorso vale per la FIMCO SPA (ora MAIORA GROUP SPA) per la regolarizzazione degli impegni relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connessi all'edificio RN realizzato.

La presente stesura del Piano di Lottizzazione segue quella presentata al Comune di Mottola in data 06/12/1991 - prot. 12802 - e quella predisposta nel rispetto delle indicazioni del COORDINATORE DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE trasmesse al Comune di Mottola con nota n. 3074 del 05/04/1995. I quella occasione gli elaborati di piano erano stati predisposti nel rispetto dell'allora vigente Programma di Fabbricazione e del Piano Regolatore Generale da poco adottato.



## **STRALCIO DELLA TAVOLA N. 4 DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Si riportano di seguito gli stralci delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione, allora vigente, e del P.R.G. adottato.

**- Stralcio del P. di F. - Art. 14 Zone residenziali di espansione**

*La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 10 delle presenti norme.*

*Si definiscono "zone residenziali di espansione" quelle previste dal P.d.F. per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. In tali zone il P.d.F. si attua per interventi urbanistici preventivi su superfici individuate nelle tavole del P.d.F. oppure al minimo di 6.000 mq.*

*In questo caso l'Amministrazione Comunale è tenuta a curare l'inquadramento dei vari piani parziali in un Piano Quadro più generale comprendente tutta l'area d'intervento prevista dal P.d.F., al fine di coordinare le opere di urbanizzazioni primarie, individuare le eventuali aree per le opere di urbanizzazione secondaria, determinare le quote compensative e gli oneri per ogni lotto.*

*I piani quadro e le lottizzazioni saranno predisposti con la seguente normativa:*

- 1) Aree per l'istruzione: secondo le indicazioni del P.d.F. (4.000mq);*
- 2) Aree per attrezzature di interesse comune: secondo le indicazioni del P.d.F.;*
- 3) Aree di verde attrezzato: secondo le indicazioni del P.d.F. (2.000mq);*
- 4) Parcheggi pubblici di urbanizz. primaria: secondo le indicazioni del P.d.F. (.1500mq);*
- 5) Indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq;*
- 6) Lotto minimo per la lottizzazione 6.000 mq;*
- 7) Indice max di fabbricabilità fondiario se il P.Q. o la lottizzazione individua "lotti edificabili" (esclusi gli edifici relativi ai punti 1 e 2): 2,40 mc/mq;*
- 8) Altezza massima: 11,00 ml;*



9) *Distanza dei fabbricati dai confini e dal ciglio stradale:  $H \times 0,5$ ; minimo: ml 5,00 (secondo I.U.P.)*

10) *Distanza tra i fabbricati nulla oppure non inferiore a 10 ml.;*

11) *Verde privato: minimo il 40 % della superficie del lotto;*

12) *Garages e parcheggi privati; 5 mq ogni 100 mc di costruzione (10 mq/100 mc ai sensi dell'art.2 della Legge n. 122 del 24 marzo 1989).*

*Non viene computato il volume destinato a porticato di altezza non superiore a ml 2,70 ad a spazi liberi a piano terra e quello dei garages se interrati o parzialmente interrati con estradosso della copertura a quota pari o inferiore a +1,00 ml rispetto alla quota media del terreno.*

*La proiezione dei porticati e degli sbalzi liberi con aggetto superiore a ml. 1,50 va computata nella superficie coperta.*

*Il piano quadro o le lottizzazioni dovranno essere corredate da apposite norme di attuazione.*

.....

**- Stralcio del P.R.G. - Art. 2.21 Zona C.e. 2.4**

.....

-  $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

-  $H_m = 11,00 \text{ m}$

- *distanza dei fabbricati dal confine e dal ciglio stradale =  $H \times 0,5$  - minimo ml 5,00*

- *distanza tra i fabbricati: nulla oppure non inferiore a ml 10,00*

- *verde privato: minimo 40% della superficie del lotto*

- *box o parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di costruzione*

*Non viene computato il volume destinato a porticato o a spazi liberi al piano terra e quello dei box se interrati o parzialmente interrati con estradosso della copertura a quota pari o inferiore a +1,00 m rispetto alla quota media del terreno.*

*La proiezione dei porticati e degli spazi liberi con aggetto superiore a ml 1,50 va computata nel calcolo della superficie coperta.*

- *aree per standard (come da convenzione)*

*zona Ce 2.4*

*scuola materna: 4.000 mq*

*verde attrezzato: 5.200 mq*

*parcheggi pubblici: 1.500 mq*

Con la predetta nota del 05/04/95, la Regione Puglia, nel confermare che il P.Q. si sarebbe concretizzato con la predisposizione di un piano esecutivo (Piano di Lottizzazione), in merito al Piano Quadro e alla proposta di Piano di Lottizzazione presentata così si esprimeva:

*"... Per quanto detto prima in ordine alla atipicità del p.q. ed alla non cogenza dello stesso nei riflessi dei privati, si ritiene ammissibile la nuova istanza prodotta dai restanti proprietari nell'intesa comunque che i relativi elaborati di p. di l. non contrastino, in linea di massima, dalla soluzione urbanistica del p.q. le cui previsioni sono da intendersi comunque indicative.*

*Appare ovvio, per il rispetto delle superiori approvazioni (Regione Puglia e Soprintendenza ai BB.AA.) che non sono modificabili l'indice di fabbricabilità territoriale, la volumetria complessiva e lo stralcio del corpo di fabbrica  $R_2$  di cui al p.q. approvato.*

*La nuova edilizia poi dovrà rispettare i restanti parametri del vigente P.F. e del P.R.G. - se adottato- (l.f.f., rapporto di copertura, distanza tra edifici e dal ciglio della viabilità).*

*Per le aree a standards, le stesse non dovranno essere inferiori alle quantità fissate nel p.q..*

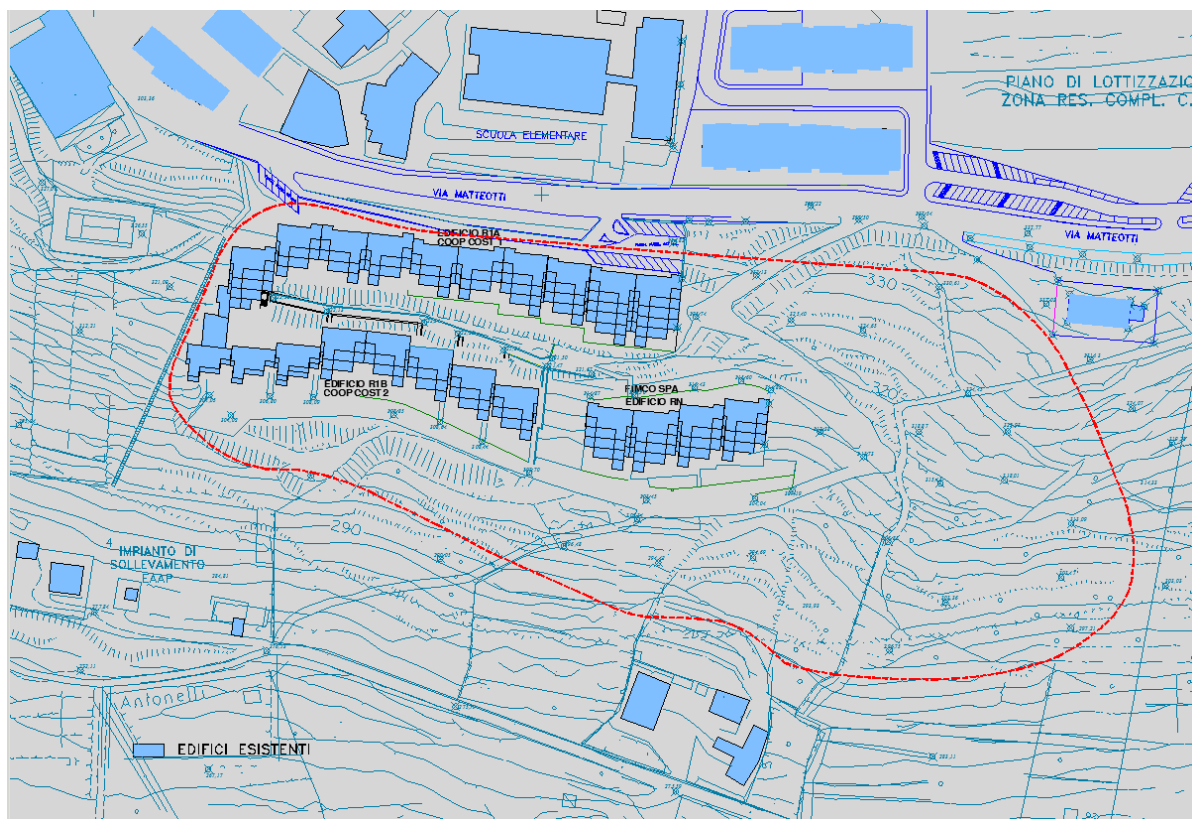
*Per quanto attiene infine la viabilità del p.q., si conferma l'ammissibilità della modifica operata nel P. di L. all'esame di parte della strada perimetrale di servizio (purché i relativi proprietari firmino, per accettazione, il nuovo strumento esecutivo) nonché del ridisegno dell'asse centrale....)*

Il progetto di Piano di Lottizzazione in argomento, adottato con delibera di C.C. n. 69 del 30/12/2009, è stato rielaborato e integrato al fine di superare le osservazioni/opposizioni presentate nel periodo di pubblicazione e per contenere le indicazioni riportate nel parere-istruttoria in data 22 giugno 2015 dell'Ing. Paolo MAGRINI, RESPONSABILE DEL SERVIZIO – SEZIONE URBANISTICA del Comune di Mottola.



**STATO DEI LUOGHI.** Sulla scorta dei dati catastali, dei titoli di proprietà e del rilievo plano-altimetrico dei luoghi, l'estensione della Zona di Espansione C<sub>2-4Est</sub> risulta essere pari a 14.228,03mq. Completano la zona C2.4-Est alcune strade vicinali, le cui superfici sono state considerate dotazione di partenza di spazio da destinare all'uso pubblico nell'ambito della lottizzazione.

La zona interessa terreni in pendio, a degradare nella direzione Nord-Sud, costituiti da roccia calcarea affiorante e da una serie di terrazzamenti realizzati con muri a secco in pietra calcarea. Nella zona è stato valutato un dislivello massimo pari a 50 ml., con una pendenza media del 70-80% (35-40°).



### RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELLA ZONA

Si osserva che la pendenza rilevata nella zona differisce notevolmente da quella riportata nei grafici del Piano Quadro (mediamente 15-25°). **Ciò evidenzia errori nei rilievi posti a base del Piano Quadro.** Di conseguenza, tali errori hanno determinato errori di impostazione del Piano Quadro stesso, che con il presente P. di L. si correggono (ad esempio il tracciato della viabilità, la tipologia, l'aggregazione delle cellule abitative).

**IL PIANO QUADRO.** La zona di espansione C<sub>2-4Est</sub>, come già detto, è stata interessata in precedenza dalla redazione di un Piano Quadro redatto a cura dei proprietari delle aree ricadenti nella parte ovest del C<sub>2-4</sub>.

Tale P.Q., adottato dal C.C. con del. n. 145 del 12/07/76, è stato definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2654 del 07/11/1977. Urbanisticamente il Piano Quadro prevedeva una distribuzione non omogenea degli edifici, con concentrazione degli edifici nella parte a monte verso Ovest e nella parte a valle verso Est. Dal punto di vista viario prevedeva una sola viabilità a doppio senso di marcia, integrata da viabilità secondarie, a carreggiata ridotta, e da viabilità pedonali.

Infine nella zona a monte della parte Est del C<sub>2-4</sub> posizionava l'area da destinare a Scuola Materna non prevedendo una specifica area da destinare a verde pubblico attrezzato così come richiedeva l'allora vigente P. di F.

La tipologia edilizia assunta e la stessa viabilità del Piano Quadro risultavano di difficile realizzazione nella parte Est del C<sub>2.4</sub> poiché prevedeva una non regolare aggregazione delle cellule abitative e anche il passaggio di una viabilità carrabile al disotto degli stessi edifici (vedi edificio n. 7 del P.Q.).



**STRALCIO DEL DISEGNO N. 15 DEL P.Q.**

Successivamente, fu approvato uno schema di convenzione da parte degli organi Comunali al fine di convenzionare l'intervento edilizio previsto nel P.Q.

Detta convenzione, stipulata con atto del Notaio Vinci di Taranto, ha previsto la cessione, da parte dei proprietari della zona Ovest del Comparto, di tutte le aree esterne all'ingombro degli edifici per la realizzazione delle opere pubbliche primarie e secondarie (viabilità, parcheggi pubblici, verde attrezzato, scuola materna).

**IL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE.** Il presente Piano di Lottizzazione, sin dalla data dell'istanza del dicembre 1991, è stato redatto nel rispetto delle norme vigenti nella zona (Programma di Fabbricazione, Piano Regolatore Generale adottato, indicazioni urbanistiche del Piano Quadro) nonché nel rispetto degli interventi edilizi già realizzati (edifici Costellazione 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>) e di quelli successivamente concessionati alla FUSILLO SPA.

Col Piano di Lottizzazione della parte Est è stata operata una verifica delle previsioni urbanistiche di tutta la zona C.2.4, salvaguardando gli impegni già assunti con la convenzione del Notaio Vinci tra Comune e proprietari della parte Ovest del C<sub>2.4</sub>.

Contemporaneamente sono state apportate le necessarie modifiche alle tipologie edilizie e alla viabilità per adattarli all'effettivo stato dei luoghi (vedi errori di rilievo già evidenziati), e quindi per il rispetto della Legge n. 13 del 9.1.1989 (superamento delle barriere architettoniche) e della Legge n. 122 del 24.3.1989 (parcheggi).

**VERIFICA STANDARD.** Con il P. di F. l'Amministrazione Comunale aveva previsto la realizzazione di un'area di 2.000 mq. da destinare a verde attrezzato nonché la realizzazione di una scuola materna per una estensione di 4.000 mq.

Con il P.R.G, ora vigente, tali parametri sono stati fissati in 5.200 mq per il verde attrezzato, 4.000 mq per la scuola materna e 1.500 mq per i parcheggi pubblici, per una dotazione totale di spazi destinati all'uso pubblico pari a 10.700mq, che, rapportati al numero di abitanti da insediare nella zona (549), determina una dotazione di standards urbanistici pari a  $10700/549=19,49$  mq/abitante da insediare.

Rispettando tali parametri e lo stato dei luoghi con quanto già edificato

(edifici R1A, R1B e RN), per l'intero comparto C<sub>2.4</sub>, il P. di L. prevede una estesa zona centrale destinata a spazi di uso pubblico come di seguito dettagliato:

- **scuola materna** pari a **4.016 mq**. Tale area, ubicata nella stessa posizione fissata col P.Q., ha planimetricamente forma più regolare rispetto a quella individuata nel P.Q. e consente un più facile accesso anche dalla viabilità a valle;
- **verde pubblico attrezzato** pari a **2.812 mq** (=2.674+138 mq). Quest'area, ubicata a ridosso della viabilità principale, insieme alla superficie a verde attrezzato di **4.903 mq**, posta tra gli edifici delle Coop. Cost 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>, già ceduta dai proprietari del versante Ovest con la convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Vinci di Taranto in data 01/03/1979, costituisce un'area a verde complessiva di **7.715 mq** superiore ai 5.200 mq richiesti dal P.R.G.;
- **parking pubblico** complessivo pari a **1.742 mq** (=104 + 152 + 628 + 116 + 202 + 447 + 93 mq). Questo è stato dislocato lungo la viabilità con la previsione di un nucleo centrale (628 mq) in prossimità del verde pubblico e della scuola materna.

Tale previsione urbanistica, che destina una superficie complessiva all'uso pubblico pari a  $4016+7715+1742 = 13473$  mq, corrisponde a una dotazione di aree a standard pari a **13473/549=24.54 mq/abitante** da insediare e realizza un valido sistema integrato baricentrico di aree ad uso pubblico (verde pubblico attrezzato, scuola materna, parking pubblico centrale di 628 mq).

Il Piano di Lottizzazione nel versante Est, nel rispetto di quanto già realizzato nella zona Ovest, costituito dagli edifici R1A, R1B e RN, definisce n. 6 lotti destinati all'edilizia privata estesi rispettivamente:

C24 - EST			
LOTTO 1		superf. lotto(mq)	1502,00
edificio	proprietari		
1	ACQUARO N., D., A.M., C., L., V.M.		

LOTTO 2		superf. lotto(mq)	1845,00
	proprietari		
2A	LANEVE A., MARAGLINO R.		
2B	MALDARIZZI VITO		
LOTTO 3		superf. lotto(mq)	1202,00
	proprietari		
	LATERZA C., MARRA R., ROTOLO S.		
LOTTO 4		superf. lotto(mq)	3631,00
sub	proprietari		
4A	GENTILE ANTONIO (50%)		
	SASSO NICOLA (50%)		
4B	ROMANELLI V., ORLANDI R.		
4C	BALESTRA ANDREA E MICHELE		
4D	DE CARLO ANTONIO		
4E	NOTARISTEFANO N, SASSO V.M.		
LOTTO 5		superf. lotto(mq)	602,00
	proprietari		
5	FIMCO S.P.A. (ora MAIORA GROUP S.P.A.)		

C24 - OVEST			
LOTTO 6		superf. lotto(mq)	3623,00
	FIMCO S.P.A. (ora MAIORA GROUP S.P.A.)		
6A	EDIFICIO 6A		
6B	EDIFICIO 6B (ex R5 conc. Edil n16/91)		

per complessivi 12.405,00 mq.

**LA VIABILITA'.** Questa soluzione urbanistica, imposta per la necessità di rispettare le previsioni del P.Q. adeguante al reale andamento plano altimetrico della zona, consente di limitare i movimenti di materia durante la realizzazione della viabilità e degli edifici previsti nel piano.

La viabilità più a valle, ubicata come nel P.Q., conservando la larghezza di 5 metri e il senso unico di circolazione, è stata dotata di un marciapiede a ridosso dei lotti privati per consentire il movimento dei pedoni.

Inoltre, sono stati eliminati i tornanti che il P.Q. prevedeva nella parte sud-ovest della zona al fine di evitare l'inutile enorme onere di una tale realizzazione nonché i notevoli movimenti di materie necessari (soprattutto scavi).

Con la soluzione urbanistica del P. di L., la viabilità ha una superficie complessiva pari a **8.932 mq (7197 mq per carreggiata e parcheggi, 1735 mq per marciapiedi)**, inferiore di oltre 2.000 mq rispetto alla superficie viaria prevista nel Piano Quadro, con conseguenti notevoli risparmi per la sua realizzazione. Inoltre,



la viabilità del Piano di Lottizzazione non è stata collegata alla viabilità privata "E.A.A.P." esistente a valle poiché su questa non è consentito alcun flusso veicolare per la presenza della condotta idrica in pressione a poca profondità dal piano stradale.

### EDILIZIA PRIVATA

Sui 6 lotti definiti dal P. di L., nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., l'edilizia privata determina i seguenti parametri:

C24 - EST			
LOTTO 1		superf. lotto(mq)	1502,00
edificio	proprietari	volume (mc)	lff mc/mq
1	ACQUARO N., D., A.M., C., L., V.M.	4001,36	2,66
LOTTO 2		superf. lotto(mq)	1845,00
	proprietari	volume (mc)	
2A	LANEVE A., MARAGLINO R.	1531,87	
2B	MALDARIZZI VITO	3318,82	lff mc/mq
	<b>volume totale (mc)</b>	<b>4850,69</b>	<b>2,63</b>
LOTTO 3		superf. lotto(mq)	1202,00
	proprietari	volume (mc)	lff mc/mq
	LATERZA C., MARRA R., ROTOLO S.	2518,32	2,10
LOTTO 4		superf. lotto(mq)	3631,00
sub	proprietari	volume (mc)	
4A	GENTILE ANTONIO (50%)	713,00	
	SASSO NICOLA (50%)	713,00	
4B	ROMANELLI V., ORLANDI R.	1.386,07	
4C	BALESTRA ANDREA E MICHELE	787,15	
4D	DE CARLO ANTONIO	2.193,19	
4E	NOTARISTEFANO N, SASSO V.M.	2.184,63	lff mc/mq
	<b>volume totale (mc)</b>	<b>7.977,04</b>	<b>2,20</b>
LOTTO 5		superf. lotto(mq)	602,00
	proprietari	volume (mc)	lff mc/mq
5	FIMCO S.P.A. est	941,77	1,56
C24 EST - VERIFICA COMPLESSIVA DELL'IFF			
VOLUME TOTALE C24 EST (mc)			20289,18
SUPERFICIE TOTALE C24 EST (mq)			8782,00
C24 EST - lff Tot mc/mq			2,31

C24 - OVEST	
n.b.: La Fimco spa ha edificato l'edificio RN (5688mc) con conc. Edil. 16/1991	
Volume residuo della Fimco Spa del C24 OVEST (mc)	8.643,30



LOTTO 6		superf. lotto(mq)	3623,00
	proprietà: FIMCO S.P.A. ovest	volume (mc)	
6A	EDIFICIO 6A	4839,23	
6B	EDIFICIO 6B (ex R5 conc. Edil n16/91)	3804,07	lff mc/mq
	<b>volume totale (mc)</b>	<b>8.643,30</b>	<b>2,39</b>
<b>C24 - VERIFICA COMPLESSIVA DELL'IFF</b>			
VOLUME TOTALE (mc)			<b>28932,48</b>
SUPERFICIE TOTALE (mq)			<b>12405,00</b>
lff Tot mc/mq			<b>2,33</b>

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di nuovi edifici, con un numero di piani fuori terra pari a 3, aventi altezza, misurata ai sensi del vigente P.R.G., minore di 11 ml. La nuova edificazione di 28932,48mc, da realizzare su 6 lotti della estensione complessiva di 12405mq, interna al Comparte C.2.4, determina un Indice di Fabbricabilità Fondiario di **IFF= 2,33 mc/mq** (28932,48/12405), con un Indice di Fabbricabilità Territoriale relativo alla intera zona di espansione C.<sub>2.4</sub>, pari a **I.F.T. = 1,426 mc/mq**.

I tipi edilizi assunti, derivati dalla rielaborazione della tipologia del P.Q., prevedono locali interrati da destinare a parcheggi privati (ai sensi della Legge n. 122 del 24/03/1989) e permettono la realizzazione di vani ascensori e percorsi pedonali di accesso nel rispetto della Legge n. 13 del 09.01.1989, consentendo di realizzare edifici con un numero di piani, superfici coperte e altezze inferiori rispetto alle previsioni del P.Q.

Infine, per limitare al massimo i movimenti di terra e salvaguardare lo stato dei luoghi, gli edifici sono stati articolati seguendo lo sviluppo imposto dall'andamento delle curve di livello del terreno.

### SISTEMAZIONE DEI LOTTI

Nel piano di lottizzazione è prevista la sistemazione dei lotti privati, visti come centri residenziali unitari, con la realizzazione di strade, giardini e spazi a giochi bimbi e/o anziani.

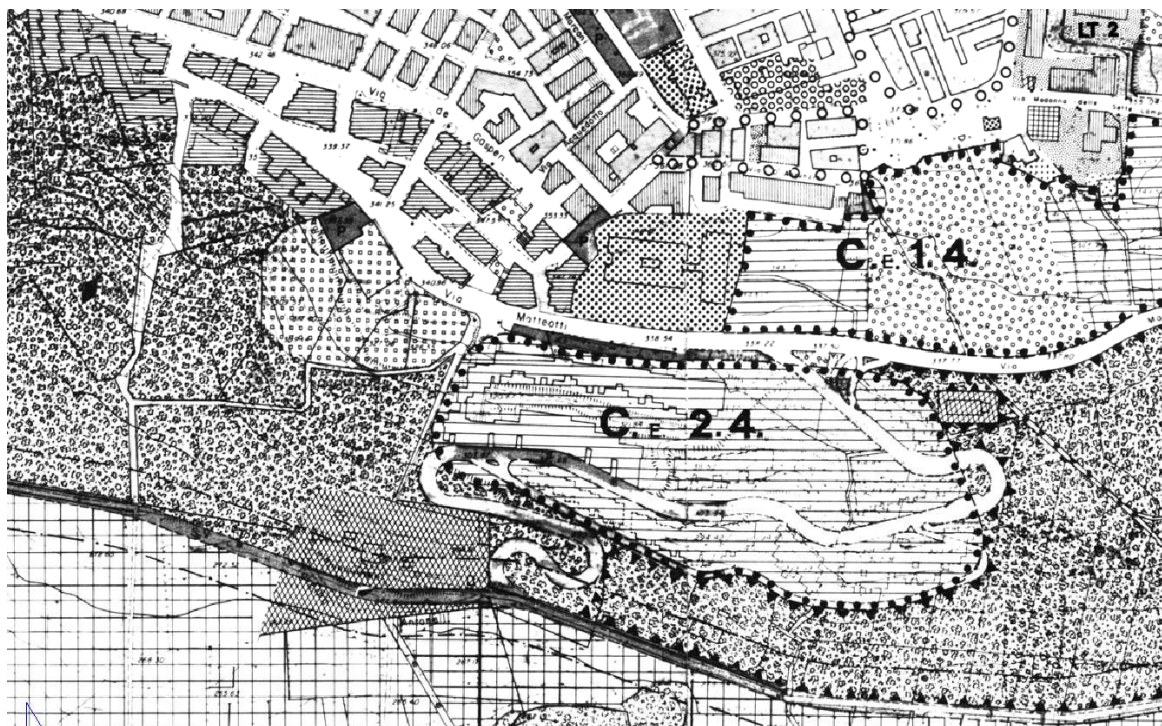
Parallelamente il tipo edilizio adottato e la normativa stessa di Piano permetterà il raccordo urbanistico con i vicini edifici già realizzati nel sub-comparto Ovest.

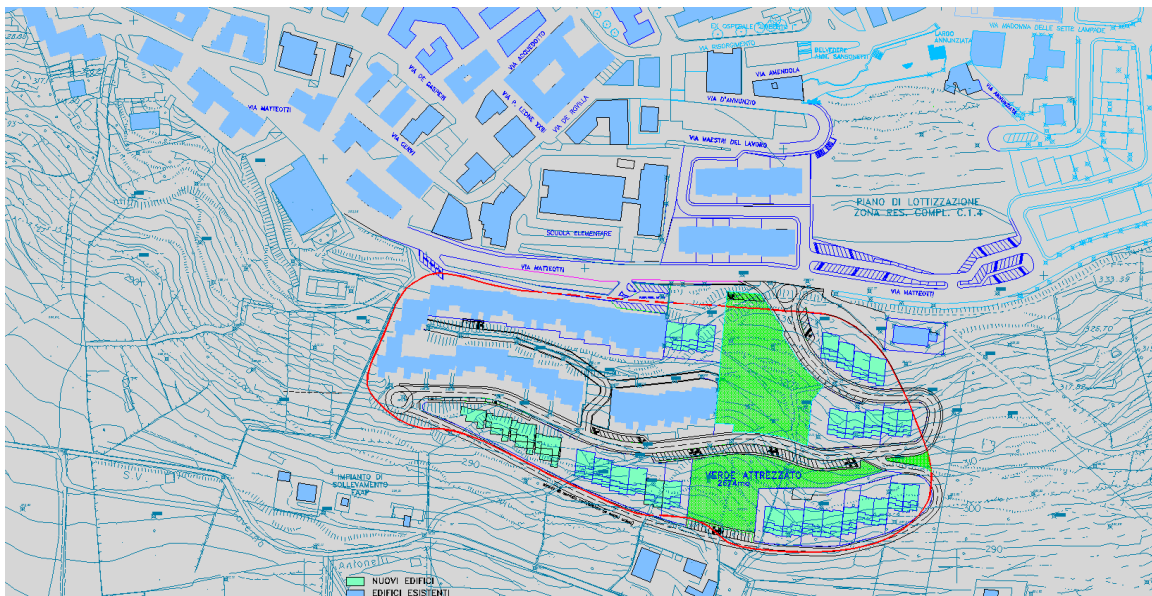
Come previsto dalle norme di attuazione del piano (tav. n. 16), la edifi-

cazione degli edifici potrà avvenire mediante permessi di costruire rilasciati per singolo lotto, con una tipologia (tav. n.6) tendente ad armonizzare la previsione del P.Q. con il nuovo impianto, eludendo il rischio di un intervento imitativo o di facile contrasto con il resto del contesto urbanistico della zona.

### URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

La zona di espansione C.<sub>2-4</sub> è situata a ridosso, verso valle, della strada urbana via Matteotti. Tale via svolge una sufficiente funzione di servizio e di collegamento della parte alta del C.<sub>2-4</sub> col resto dell'abitato. Via Matteotti serve anche la vicina zona di espansione C.<sub>1-4</sub> e tutto l'abitato cittadino posto sul versante sud della collina.





### STRALCIO DELLA TAVOLA N. 3E

Poiché via Matteotti ha assunto la funzione di vera arteria di smaltimento e passaggio della maggior parte del traffico pesante che interessa il paese, il progetto di lottizzazione prevede la costruzione di un importante svincolo di innesto sulla detta via con la realizzazione dell'allargamento del marciapiede verso valle. Inoltre, il P. di L. prevede una viabilità interna di penetrazione e distribuzione per garantire una sufficiente continuità e collegamento con gli spazi pubblici e privati della zona e per allocare le necessarie reti cittadine di servizio (acquedotto, fogna nera, fogna bianca, gas, elettrica, pubblica illuminazione e telefonica).

**VIABILITA'.** Complessivamente nella zona C<sub>2-4</sub> è prevista una viabilità con parcheggi per una superficie complessiva di **7197 mq**, realizzata con scavi di sbancamento, sistemazione in rilevato, fondazione stradale con stabilizzato spessore 15 cm, binder di spessore cm 5 e tappetino di usura di spessore cm 3. La viabilità sarà completa di marciapiedi per una superficie di **1526 mq** e cordoli in pietra per uno sviluppo totale di **1387 ml**. In fase di progettazione esecutiva sarà meglio dettagliata e dimensionata l'intera viabilità.

**RETE IDRICA.** La rete idrica di piano sarà collegata ai tronchi esistenti su Via Matteotti. Sarà realizzata con tubazioni in ghisa sferoidale per acquedotti del diametro di **100 mm** per una lunghezza di **910 m**, dotata di pozzetti, saracinesche e ogni altro necessario accessorio. In fase di progettazione esecutiva sarà meglio

dettagliato e dimensionato l'intero impianto.

**RETE FOGNANTE ACQUE NERE.** La rete fognante delle acque nere sarà collegata al collettore cittadino corrente a valle di recente realizzazione. Sarà realizzata con tubazioni ceramica del diametro di **200 mm** per una lunghezza di **1034,75 m**, da porre in opera su letto di sabbia e pietrisco, con idonee giunzioni e pozzetti in c.a.. In fase di progettazione esecutiva sarà meglio dettagliato e dimensionato l'intero impianto.

**RETE FOGNANTE ACQUE METEORICHE.** La rete fognante delle acque meteoriche sarà realizzata con tubazioni in calcestruzzo armato girocompresso del diametro di **400 mm** per una lunghezza di **909 m** da porre in opera su letto di calcestruzzo, con l'uso di giunzioni e la realizzazione di pozzetti in c.a. Sarà collegata all'impianto finale costituito da modulo per il trattamento dell'acqua di prima pioggia per la sedimentazione dei solidi e la separazione di oli e grassi e quindi alla trincea drenante. In fase di progettazione esecutiva sarà meglio dettagliato e dimensionato l'intero impianto (diametro tubazione, modulo di trattamento acque di prima pioggia, dimensione della trincea drenante, ...).

**RETI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE E DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA.** L'impianto di pubblica illuminazione e la rete di distribuzione dell'energia elettrica saranno realizzate in cavo interrato e saranno collegate alla cabina di trasformazione da realizzarsi interrata nell'area a verde attrezzato, in posizione baricentrica. Tali reti saranno realizzate con cavidotto di PVC del diametro di 125 mm posati a cm 80 di profondità sotto il marciapiede; pozzetti di diramazione in c.a. con chiusino di ghisa; conduttori di opportuno materiale e sezione; copponi in cls vibrato di protezione. La rete di pubblica illuminazione avrà uno sviluppo di **1116,62m** e comprenderà **60 punti luce su palo**. In fase di progettazione esecutiva sarà meglio dettagliato e dimensionato l'intero impianto.

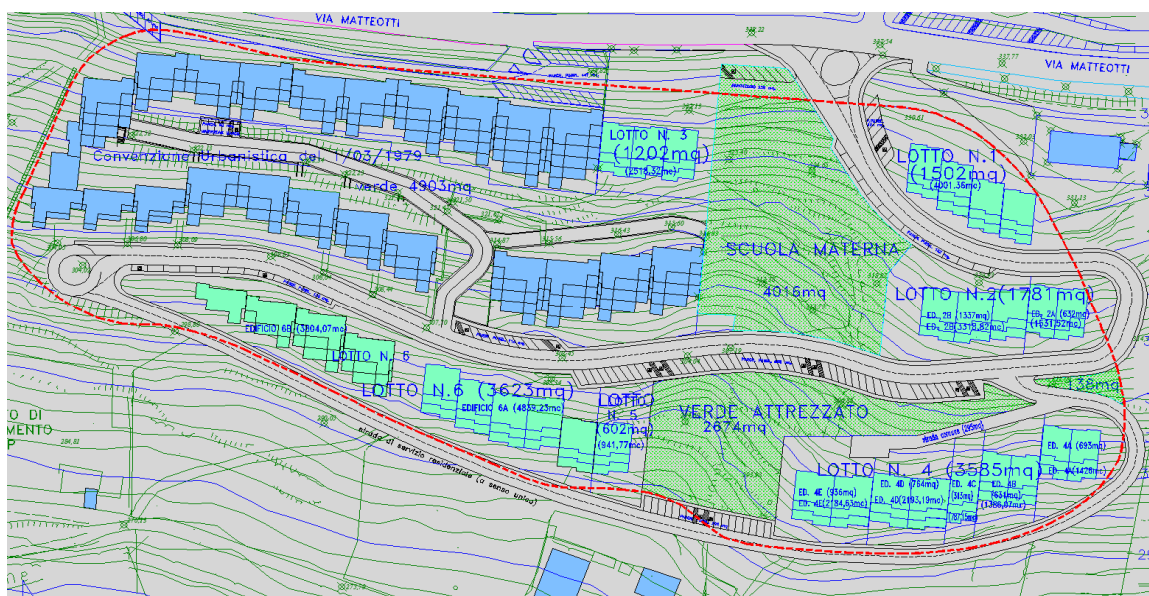
**RETE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO.** La rete di distribuzione del gas metano sarà realizzata con condotta di distribuzione in acciaio catramato di qualità, di diametro nominale DM100 e/o inferiore, da porre in opera per una profondità minima di cm 50, completa di tutti i dispositivi di distribuzione e



controllo. In fase di progettazione esecutiva sarà meglio dettagliato e dimensionato l'intero impianto.

**RETE TELEFONICA.** La rete telefonica sarà realizzata con cavidotto di PVC del diametro di mm 125 posati a cm 80 di profondità sotto il marciapiede; pozzetti di diramazione in c.a. con chiusino di ghisa; conduttori di opportuno materiale e sezione; armadietti di distribuzione. In fase di progettazione esecutiva sarà meglio dettagliato e dimensionato l'intero impianto.

**SCUOLA MATERNA E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.** La scuola materna e il verde pubblico attrezzato, con la mancata realizzazione dell'edificio R2 del P.Q., sono stati ubicati nella parte centrale della zona, rispettando le previsioni del P.Q. e le prescrizioni riportati nella Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2645/7.11.77 di approvazione.



**STRALCIO DELLA TAVOLA N. 4 DEL P. DI L.**

## ELENCO DEGLI ELABORATI

Il piano di lottizzazione è costituito dalle seguenti tavole ed elaborati:

- **Tavola n. 1** – “*Stralcio del Catastale – Stralcio del P.R.G.*”;
- **Tavola n. 2** – “*Rilievo plano-altimetrico della zona*”;
- **Tavola n. 3** – “*Inquadramento del contesto urbanistico*”;
- **Tavola n. 4** – “*Definizione dei lotti edificabili*”;
- **Tavola n. 5** – “*Edilizia privata - Sistemazione dei lotti*”;
- **Tavola n. 5 BIS** – “*Schema plano-volumetrico*”;
- **Tavola n. 6 A** – “*Tipologie Edilizie – Soluzione senza piano interrato*”;
- **Tavola n. 6 B** – “*Tipologie Edilizie – Soluzione con piano interrato*”;
- **Tavola n. 7** – “*Rappresentazione sul catastale*”;
- **Tavola n. 8 A** – “*Viabilità e arredo urbano*”;
- **Tavola n. 8 B** – “*Viabilità e arredo urbano*”;
- **Tavola n. 9 A** – “*Rete idrica e fognante*”;
- **Tavola n. 9 B** – “*Rete idrica e fognante*”;
- **Tavola n. 10 A** - “*Rete di raccolta e smaltimento delle acque piovane*”;
- **Tavola n. 10 B** - “*Rete di raccolta e smaltimento delle acque piovane*”;
- **Tavola n. 11** – “*Rete elettrica e telefonica – Impianto di pubblica illuminazione*”;
- **Tavola n. 12 A** - “*Individuazione sezioni di progetto – Particolare marciapiede*”;
- **Tavola n. 12 B** - “*Sezioni di progetto*”;
- **Tavola n. 12 C** - “*Profili longitudinali della viabilità*”;
- **Tavola n. 13** - “*Relazione finanziaria e Quadro economico*”;
- **Tavola n. 14** - “*Rilievo fotografico*”;
- **Tavola n. 15** - “*Relazione*”;
- **Tavola n. 16** – “*Norme di attuazione*”;
- **Tavola n. 17** – “*Ripartizione Utili e oneri (Delibera di Giunta Regionale n. 6320/1989) – Tabelle n. 2, 3 e 4 – Tabelle n. 5 e Tabelle n. 6*”;
- **Tavola n. 18** - “*Schema di convenzione*”;