

COMUNE DI CORSANO

Provincia di Lecce

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 1.1 - COMP.2.3



ELABORATO:

PRINCIPI E REGOLE NELLA FORMAZIONE DEL P.L.C.

Rappr. 1:1000

TAV.
0

PROGETTISTI:

ING. ANTONIO DE MASI :

ARCH. VINCENZO RUBERTO:

GEOM. VINCENZO ORLANDO :

GEOM. MASSIMO CALABRESE :

1 STATO DEI LUOGHI- VIABILITA'.

Il PLC si sviluppa all' interno del comparto 1.1 – comparto 2.3, localizzato nella zona ovest dell' urbano.

La proposta progettuale ha tenuto conto dello stato dei luoghi ed è rivolto al completamento della maglia che unisce l' agglomerato urbano esistente ad est-ovest-sud ed area urbanizzata con PLC .

1.1 Viabilità: continuità con l' esistente

Le sedi stradali dell' urbano esistente che sfociano nel comparto interessato dal PLC sono via Milano, via Palermo, via Venezia, via Cairoli, via Campo la donna.

Le soluzioni proposte sono limitate al prolungamento-allargamento e completamento delle stesse. Via Vespucci confinante col comparto viene allargata e completata mediante collegamento con via Colombo e via Cairoli.

Via Venezia prolungata e collegata con via Campo la donna.

Via Palermo allargata nel suo prolungamento sino alla via Campo la donna.

Via Cairoli prolungata incrociando via Milano-via Venezia e collegata con via Campo la donna.

Via Campo la donna allargata e con uno spartitraffico centrale alberato.

Le restanti sedi viarie rispettano la più ottimale collocazione dei lotti e dello standard considerando soprattutto la zonizzazione.

1.2 Reti ed impianti tecnologici esistenti

Le sedi stradali esistenti sono interessate in parte dalle opere di urbanizzazione primarie. I lottizzanti si impegneranno a completare tali opere in sede di sottoscrizione della convenzione

2 STATO DEI LUOGHI-FABBRICATI

Nel comparto interessato da PLC insistono alcuni vecchi piccoli locali deposito, che saranno demoliti.

3 LOTTI

Nel posizionare e formare i lotti si è cercato di collocarli quanto più possibile all'interno del perimetro della proprietà territoriale di origine.

I lotti formati saranno assegnati a uno o più proprietari in percentuale ai propri diritti edificatori.

A tutti i lottizzanti è stata garantita l'assegnazione di almeno uno o più lotti interi. Mentre le frazioni di lotto sono state inserite in lotti dove sono presenti due o più assegnatari dei quali sempre uno con la quota maggiore al 50% e gli altri con quote inferiori.

Si possono distinguere diverse situazioni così di seguito elencate.

3.1 Proprietà esclusiva 1

Il lottizzante è proprietario al 100% dei lotti assegnati e il suo lotto è collocato all'interno della superficie territoriale di origine.

3.2 Proprietà esclusiva 2

Il lottizzante è proprietario al 100% dei lotti assegnati e il suo lotto in parte all' interno della superficie territoriale di sua proprietà di origine e in parte nella superficie territoriale di altro lottizzante.

3.3 Proprietà esclusiva 3

Il lottizzante è proprietario al 100% del lotto assegnato e il suo lotto è collocato completamente all' esterno della superficie territoriale di sua proprietà di origine

3.4 Proprietà parziale

Il lottizzante è proprietario di una quota parte del lotto, insieme con altri proprietari in quest' ultimo caso si è fatto in modo che all' interno di uno stesso lotto, solo un assegnatario avente diritto, rappresenta più del 50% dei diritti edificatori, espressi in volumetria da realizzare.

Al fine di dare concreta attuazione al PLC, favorendo l' unificazione dei lotti in cui concorrono più proprietà, c' è l' obbligo, in questo caso, da parte del lottizzante maggioritario, ad acquisire le

rimanenti quote degli altri lottizzanti che a loro volta si obbligano a cedere a loro diritti rappresentati da quote inferiori al 50% ciò avverrà nelle forme, modi e prezzi fissati tra lottizzanti. Non si esclude in fine un accordo comune di tutti i proprietari che vantano diritti edificatori in uno stesso lotto con diritto di prelazione sempre per la maggiore % di proprietà.

3.5 Proprietà esclusiva compreso aree standard

Il lottizzante nella sua superficie territoriale d'origine risultano allocati i lotti assegnati in proprietà al 100% ma nella sua stessa e ubicata l'area a standard pari a quella richiesta dalla volumetria espressa.

4 STANDARD

Gli standard sono stati calcolati considerando l'indice volumetrico che lo caratterizza.

4.1 Area di grosse dimensioni.

Nello stabilire la posizione delle aree a standard si è tenuto conto della necessità di individuare un'area di notevoli dimensioni, in modo da poter costruire un'ampia superficie da destinare a verde e attrezzato centrale all'intero comparto.

4.2 Aree di parcheggio

Non si è voluto trascurare l'ubicazione di aree a parcheggio, distribuite in varie parti del comparto, tese a migliorare la fruibilità e la vivibilità dell'intera area d'espansione.

5 VALORE DEI TERRENI

5.1 Trasferimento con prezzo concordato

Al fine di poter attuare il PLC data la particolare frammentazione e forma dei terreni si è proposto di considerare il valore medio di mercato dei terreni alla data della presentazione del piano di lottizzazione a cui fare riferimento nella ricomposizione dei lotti da assegnare agli aventi diritto nel rispetto della tabella e secondo i principi di assegnazione su indicati (3.4).

5.2 Trasferimento

Assestata alla composizione dei lotti secondo quanto previsto dal piano di lottizzazione prima della sottoscrizione della convenzione verrà riformulata la tabella definitiva con i legittimi assegnatari. Salvo diversi accordi che potranno intervenire anche dopo e si stipuleranno gli effettivi diritti edificatori a favore di ogni lottizzante.

I Progettisti:

Ing. De Masi Antonio

Arch. Ruberto Vincenzo

Geom. Orlando Vincenzo

Geom. Calabrese Massimo
