

# **COMUNE DI CORSANO**

## **Provincia di Lecce**

### **PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 1.1 - COMP.2.3**



#### **ELABORATO:**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON RIFERIMENTI AL P. di F.

Rappr. 1:1000

**TAV.**  
**1**

#### **PROGETTISTI:**

**ING. ANTONIO DE MASI :**

**ARCH. VINCENZO RUBERTO:**

**GEOM. VINCENZO ORLANDO :**

**GEOM. MASSIMO CALABRESE :**

## 1 INQUADRAMENTO NORMATIVO ED URBANISTICO

Il quadro di riferimento normativo è definito dall'insieme di leggi e di posizioni nazionali regionali e piani e regolamenti comunali in materia urbanistica e di uno studio particolareggiato.

L'area è situata ad ovest dell'abitato di Corsano ed è limitrofa ad est in parte con abitato di Corsano, ad ovest in parte con abitato e in parte con area agricola, a nord con area di recente urbanizzazione in edificazione, a sud con altra area di espansione ed attrezzature sportive.

L'intervento di questo PLC completerà urbanisticamente il versante sud dell'abitato di Corsano unendo le due aree dell'abitato. Le urbanizzazioni esistenti nella zona limitrofa riguardano la viabilità, la rete elettrica, la pubblica illuminazione, la rete telefonica, la rete fognaria nera e pluviale, la rete idrica dell'AQP e quella del metano.

L'area è fornita nelle immediate vicinanze delle urbanizzazioni primarie.

## 2 PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PDF

Il comune di Corsano è dotato di strumento urbanistico generale PDF, approvato con decreto del presidente della giunta regione Puglia n° 1174 del 25/05/1976. Detto strumento generale individua nell'abitato di Corsano le zone "C" destinate a nuovi complessi insediativi.

Con delibera G.R. n° 4680 del 30/05/80 è stata approvata la variante e esecutiva al PDF.

Per la zona oggetto di PLC i parametri urbanistico - edilizi di riferimento sono:

### ZONA C2 ( ESPANSIONE)

Destinazione d' uso	Insedimenti residenziali e destinazioni non specificamente residenziali, uffici ( negozi di prima necessità, studi professionali )
Indice di Fabbricabilità Fondiaria ( I.F.F.)	2 mc/mq
Superficie minima del lotto	600 mq
Indice di copertura	50%
Altezza massima	8,00 m
N° max piani fuori terra	3, ovvero Piano seminterrato+P.T.+P.P.
Distanza minima dai confini	5,00
Distacco dai confini fabbricabili in adiacenza	
Distacco dal ciglio stradale	5,00
Area a parcheggio	Pari a 1 mq/20 mc di abitazione; con una superficie minima di 16 mq
Strumento di attuazione	Permesso di costruire
Tipo Edilizio	Case isolate

## 3 CONTENUTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Oltre al rispetto delle prescrizioni di cui sopra il PDL di che trattasi:

- Delimita il perimetro della zona interrata, in conformità PDF
- Determina la rete stradale e gli spazi pubblici e di servizio
- Individua la disposizione degli edifici previsti
- Precisa le destinazioni di uso delle aree e degli edifici
- Precisa le tipologie edilizie e l' arredo urbano
- Detta le norme di attuazione rispettando il PAI
- Definire il riparto percentuale degli oneri e degli utili
- Propone lo schema di convenzione, regolante i rapporti tra il comune e i lottizzanti

## 4 PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La superficie territoriale del comparto in esame è pari a mq 45790 di proprietà dei privati lottizzanti. Ricade nel comparto 1.1 ed comp. 2.3 in zona C2 ( espansione ) con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2 mc/mq.

La superficie da destinare a sede stradale, che scaturisce dal progetto complessivo dell'area presa in considerazione dal PLC, è pari a mq 12167.

Per la verifica degli standard si fa riferimento al D.M. n° 1444/68, oltre agli strumenti urbanistici vigenti in Corsano. Pertanto la dotazione minima di superfici a standard espressa in mq per abitante è di mq 12,00.

Ai fini dell'osservanza del rapporto anzidetto, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante da insediare corrispondono mediamente 80 mc di volumetria abitabile, vuoto per pieno, e mc. 20 per destinazione connesse con l'uso residenziale (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali ecc.) per un totale di 100 mc/abitante.

La superficie territoriale della zona C2 include le superfici stradali ricadenti nella zona, le aree a standard che da calcolo risultano necessarie e le superfici fondiarie.

Pertanto, data la superficie fondiaria di mq 27094 si avrà una volumetria massima sviluppabile pari a  $V = 54188$  mc con un numero di abitanti insediabili di  $mc/100 \text{ mc/ab} = \text{abitanti } 542$ . Dato lo standard minimo di 12 mq/ab la superficie complessiva da riservare per attività collettive ad esclusione delle sedi stradali, è pari a  $mq \ 12 \times ab \ 542 = mq \ 6504$ . Tale quantità complessiva va ripartita per istruzione per attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati e per parcheggi secondo il DM 1444/68. Le aree a standard sono ripartite come segue: parcheggi mq 1405 verde pubblico attrezzato mq 5124.

Si riporta pertanto qui di seguito la tabella di raffronto con la verifica degli standard.

Parametri urbanistico edilizi	Da calcolo	Da progetto
Superficie territoriale	Mq 45790	Mq 45790
Indice territoriale ift	Mc/mq 1,18	Mc/mq 1,18
Volumetria insediabile	Mc 54188	Mc 54188
Abitanti insediabili	Abit. 542	Ab. 542
Sup. minima a standard (12mq/mc)	Mq 6504	Mq 6504
Superficie lotti edificatori	Mq 27094	Mq 27094
Indice di fabbric. fondiario	Mc/mq 2,00	Mc/mq 2,00

## 5 ELABORATI DI PIANO.

Gli elaborati si compongono di n° 17 tavole.

## 6 ATTUAZIONE DEL PIANO LOTTIZZAZIONE.

L'area oggetto della lottizzazione ricadente in territorio di Corsano individuato nel comparto 1.1 – comparto 2.3 dal Piano Fabbricazione vigente è costituita di fatto da un insieme di proprietà, servite da una parziale rete di stradale, con superfici da destinare a verde, parcheggi di uso pubblico e strade che verranno cedute all'Amministrazione Pubblica. Il tutto verrà frazionato in lotti edificatori appartenenti ai diversi proprietari, così come riportato nelle tavole di riferimento.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite a carico e a cura dei lottizzanti.

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno eseguite dal comune di Corsano e i relativi costi verranno recuperati con il versamento del contributo di costruzione al momento del rilascio del permesso di costruzione.

I Progettisti:

Ing. De Masi Antonio

\_\_\_\_\_

Arch. Ruberto Vincenzo

\_\_\_\_\_

Geom. Orlando Vincenzo

\_\_\_\_\_

Geom. Calabrese Massimo

\_\_\_\_\_