

*GEOM. LUIGI SPANO*

via S. Francesco d'Assisi, 40 - 73036 Muro Leccese

c.f. SPN LGU 62S27 F816Z

P. IVA 02039490756 – cell. 335 6635250

**PERIZIA GIURATA**

**AFFERENTE ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA  
DI DUE TERRENI SITI NEL COMUNE DI MAGLIE**

Il Tecnico

**Geom. Luigi SPANO**



Ad evasione dell'incarico ricevuto dal Dott. Luigi Mastrandrea, legale rappresentante della "Ruggeri Service s.p.a." con sede in Muro Leccese alla via S.S. 275 Lecce-Leuca km 2,900, il sottoscritto Geom. Luigi Spano iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lecce al n° 2371 (c.f. SPNLGU62S27F816Z) redige la presente perizia giurata afferente alla destinazione urbanistica di due terreni siti nel Comune di Maglie.

Il sottoscritto, dopo aver dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi ed acquisito la documentazione tecnica necessaria, espone di seguito quanto richiesto.

### UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in località "Fraganite" e sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Maglie al **foglio di mappa n° 21**:

- **particella 306** di mq 4.418;
- **particella 265** di mq 1.250;
- **particella 266** di mq 8.873.

Le particelle 265 e 266 costituiscono un unico appezzamento.



### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Maglie è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 28 dell'8.10.1999 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 1426 in data 04.08.2009.

Successivamente lo stesso Consiglio Comunale con delibera n° 176 del 16.02.2015 ha adottato una variante al già menzionato P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale con delibera n° 1114 del 26.05.2015-

Dalla consultazione degli atti sopra citati, degli elaborati cartografici del P.R.G. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, il sottoscritto **attesta che i terreni identificati al foglio di mappa n° 21 particelle 306, 265, e 266 ubicati in località "Fraganite" del Comune di Maglie ricadono in "Zona E1 – Area Agricola Produttiva Normale"**.

Si allega:

- stralcio catastale;
- stralcio P.R.G.
- Norme Tecniche di Attuazione

Tanto in adempimento del mandato ricevuto.

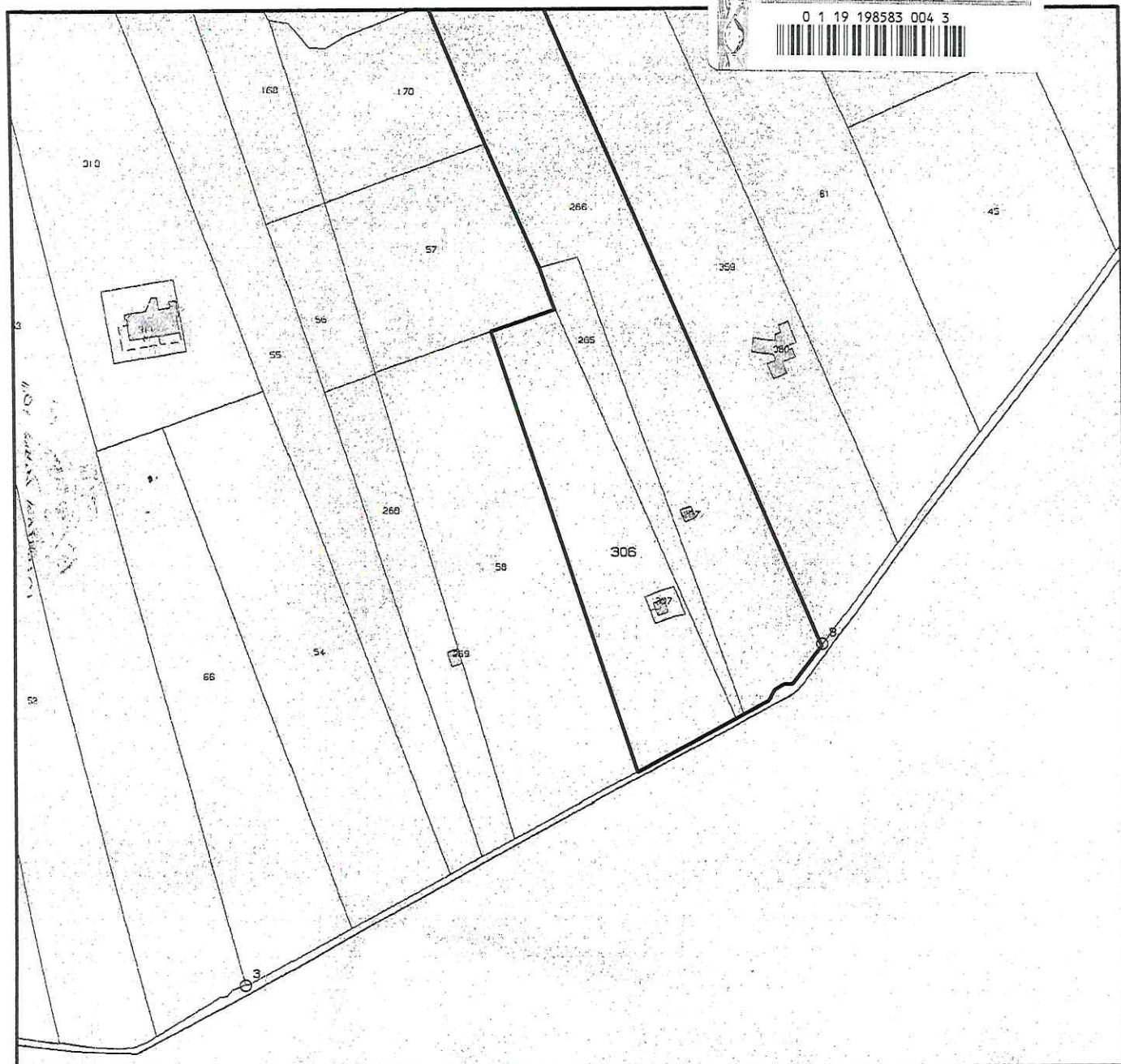
Muro Leccese 16.11.2022

Il Perito

**Geom. Luigi Spano**



157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
900  
901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000



## STRALCIO CATASTALE 1:2000

Foglio 21 Particelle 206 - 265 - 266





**STRALCIO PRG 1:5000**

Zona E1 - Area agricola produttiva normale





CITTÀ DI MAGLIE

PROVINCIA DI LECCE



# Norme Tecniche di Attuazione

adeguate al R.E.T. Regionale

## **14 ZONA D/5 AREE PER ATTIVITÀ ASSISTENZIALI SOCIALI E RICREATIVE**

Sono le aree che il P.R.G. destina ad attività assistenziali, sociali e ricreative.

Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia convenzionata.

### **14.1 Indici e prescrizioni**

#### **DESTINAZIONE D'USO**

- Attrezzature sanitarie
- Attrezzature assistenziali

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO**

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo ammissibile è uguale a 1,2 mc/mq.

#### **RAPPORTO DI COPERTURA**

Il rapporto massimo di copertura ammissibile è uguale al 60%.

#### **DISTACCHI DAI CONFINI**

La distanza dai confini deve essere uguale ad 1/2 della altezza massima dell'edificio e comunque maggiore o uguale a ml 5,00

#### **ALTEZZA MASSIMA**

L'altezza massima ammissibile è uguale a ml. 10,50.

#### **NUMERO DEI PIANI**

Il numero massimo dei piani ammissibili è di due oltre al piano terra.

#### **DISTACCO DAGLI EDIFICI**

Il distacco minimo dagli edifici è stabilito in ml. 10,00.

#### **AREE PER PARCHEGGI E VERDE**

Le aree da destinare a parcheggi e verde non potranno essere inferiori a quelle minime previste dall'art. n.° 5 del DM 2/4/68 n.° 1444.

## **15 ZONA E/1 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA NORMALE**

Comprendono le aree del territorio comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole. In tali aree è consentita anche la destinazione per attività per lo sport e lo svago.

Nell'ambito di interventi relativi alle suddette attività è ammessa la realizzazione di piscine di pertinenza di edifici esistenti o da realizzare, in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta e tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio. Deve inoltre e comunque inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze di un effettivo uso normale del soggetto che risiede nell'edificio principale.

In ogni caso, per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:

- la forma e la dimensione della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza. In ogni caso la piscina non potrà avere mai superficie maggiore di mq. 85,00 per lotti fino a 2,500 mq e per lotti di estensione maggiore la superficie della piscina potrà essere pari a max 3% del lotto con limite di mq 200,00;

- la pavimentazione ai bordi dovrà essere delle dimensioni più contenute possibili;
- per la pavimentazione dei bordi dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio e con preferenza per quelli naturali;
- nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

Le piscine private scoperte non sono computabili come volume o superficie coperta e sono soggette al pagamento del costo di costruzione.

Non sono consentiti interventi che contrastino con tale finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio.

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini della applicazione degli indici e dell'impegno di rispettare la destinazione stabilita dalla concessione.

Ai fini del calcolo dei volumi secondo gli indici prescritti in tali zone, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 punto a) della legge n.° 10/77 sono soggette alle disposizioni dell'art. 9 della L.R. n.° 6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

E' ammesso il rilascio di concessioni onerose per la residenza, comunque riferita all'intera azienda agricola, giusto art. 51 della L.R. n. 56/80.

È ammesso altresì il rilascio di Permessi di Costruire onerosi per la residenza anche nel caso in cui le opere da realizzare non siano asservite alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, purchè le stesse costituiscano recupero delle situazioni compromesse di fondi rurali, perseguendo quindi gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistico-ambientale ~~dello stesso PUTT/p~~, e a condizione che gli interventi riguardino manufatti realizzati oltre i cinquanta anni precedenti alla data della richiesta di Permesso di Costruire.

Nelle aree rurali e peri-urbane, gli interventi di realizzazione, di restauro-ricostruzione dei muri di cinta, dovrà avvenire con l'uso di pietrame a secco, senza l'utilizzo di cemento.

Le nuove costruzioni, dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo dei materiali locali lapidei, e con le architetture tipiche della ruralità, delle ville gentilizie o delle masserie o delle costruzioni a secco. Le coperture dovranno essere realizzate con volte o con spioventi a tegole (*coppi* ed *imbrici*), a cupola, o falsa cupola (tipologia a *tholos* — *trullo*), etc.

Tali caratteristiche dovranno essere rispettate anche nei casi di ricostruzione o restauro di costruzioni coloniche, o meno, preesistenti.

È vietato l'abbattimento di edifici in pietra preesistenti, (anche se in pietra a secco, e/o di limitatissime dimensioni), con l'obbligo di prevedere interventi di

*Gen Sh*

restauro-ricostruzione, riprendendone le caratteristiche peculiari, mantenendone, forme, colori, stili e materiali.

Gli interventi di tali zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

### 15.1

Per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici:

- indice di fabbr. fond.                      iff = 0,03 mc/mq
- altezza massima                              Hmx = 7,50 mt.

### 15.2

Per la residenza a servizio della azienda agricola nei limiti di cui all'art. 51 della L.R. n.° 56/80:

- indice di fabbr. fond.                      iff = 0,03 mc/mq
- superficie max. di intervento accorpata      smi = 20.000 mq.
- lotto minimo di intervento                      lm = 10.000 mq.
- altezza massima                              Hmx = 7,50 mt.
- distanza dal confine                              > o = a 10 mt.
- distanza dal filo stradale                      > o = a 15 mt. da quelle interpoderali.

### 15.3

Per la residenza, riferita alle esigenze di conduzione del fondo agricolo, secondo quanto previsto dall'art. 51 della L.R. 56/1980 e delle LL.RR. 6 e 66/1979:

- indice di fabbr. fond.                      iff = 0,03 mc/mq
- lotto minimo di intervento                      lm = 10.000 mq.
- altezza massima                              Hmx = 7,50 mt.
- distanza dal confine                              > o = a 10 mt.
- distanza dal filo stradale                      > o = a 15 mt. da quelle interpoderali.

### 15.4

#### Attività agrituristiche

Nella Zona E1 per favorire la diffusione dei flussi turistici sul territorio, per contribuire al recupero e alla divulgazione del patrimonio architettonico rurale, per consentire un miglioramento nei redditi e nel tenore di vita degli addetti all'agricoltura, gli imprenditori agricoli possono svolgere attività complementari nel settore dell'agriturismo.

Gli interventi infrastrutturali e di opere edilizie derivanti da attività agrituristiche possono essere autorizzati alle seguenti condizioni:

- a) il richiedente sia iscritto negli Elenchi degli operatori Agrituristici ai sensi dell'Art. 5 della L.R. n.° 34/85;
- b) il richiedente sia imprenditore agricolo a titolo principale singolo o associato giusto art. 9 lett. a della L. n.° 10/77. Tale attestazione deve essere rilasciata dall'Ispettorato Provinciale all'Agricoltura, ovvero a mezzo di Atto Notorio in conformità delle vigenti Disposizioni di Legge.



c) l'Azienda Agricola all'interno della quale vengono insediate le attività agrituristiche abbia dimensione minima accorpata di almeno ha. 5.00.00.

Gli interventi agrituristiche risponderanno alle Norme della Zona Omogenea E1 ed in esubero alla volumetria prefissata (0,03 mc/mq) e a prescindere dalla dimensione dell'Azienda Agricola potranno realizzare:

- mc. 500 da destinare esclusivamente all'ospitalità agrituristica (20 posti letto)
- un piazzale della capienza di 25 posti tenda/caravan dotato di tutti i servizi igienico sanitari nella misura prevista dalla L.R. n.° 35/79 e da Regolamento di Attuazione della stessa Legge (R.R. 1/80).

## **17. ZONA F ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

Comprendono gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale determinate secondo gli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68 ed alle esigenze funzionali del centro urbano e del suo comprensorio.

Le destinazioni d'uso di tali aree sono specificatamente previste nel "Piano dei Servizi" allegato al P.R.G.; varianti a tali destinazioni saranno ammissibili solo con specifica motivazione e con le procedure previste al penultimo comma dell'art. 21 della L.R. n° 56/80.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche in tali "zone F" avviene, di norma, mediante acquisizione ed esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale e da parte degli enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione delle specifiche attrezzature e servizi.

Tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati, altresì, da enti o soggetti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono garantire un'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse generale.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di progetti esecutivi o, per le aree incluse nei comparti di intervento urbanistico preventivo, alla formazione di P.d.L. convenzionato e/o P.P. estesi all'intero comparto indicato nelle tavole di P.R.G.; i P.d.L. ed i P.P. potranno eccezionalmente includere anche aree con destinazioni diverse oltre i perimetri indicati, allo scopo di conseguire la localizzazione di attrezzature e servizi con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri, secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79.

Per la realizzazione delle attrezzature, oltre alla osservanza delle prescrizioni di cui agli articoli seguenti, dovranno essere rispettate le leggi ed i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle materie specificate.

### **17.1 Attrezzature per l'istruzione**

(Classificazione Piano dei Servizi TAV. 11 n.° 21)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- Asilo nido
- Scuola materna





Dott. Giovanni De Donno  
Notaio

Numero 60031 del Repertorio

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventidue, il giorno diciassette del mese di novembre, in Maglie e nel mio studio alla via Roma, n.109.

Dinanzi a me Dottor **GIOVANNI DE DONNO**, Notaio in Maglie ed iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Lecce, senza l'assistenza dei testimoni, non richiesti da me Notaio né dalla sottocostituita parte, fornita dei requisiti di legge,

### E' PRESENTE

-) il geometra **SPANO LUIGI**, nato a Muro Leccese il 27 novembre 1962 ed ivi residente alla via San Francesco d'Assisi, n. 40, C.F.: SPN LGU 62S27 F816Z, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecce al n. 2371.

della cui identità personale io Notaio sono certo,

il quale mi chiede di asseverare con giuramento la relazione peritale che precede.

Io Notaio, aderendo alla richiesta fattami, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci o reticenti, deferisco giuramento al comparente, chiedendogli di ripetere la formula di rito. Il medesimo, aderendo, presta giuramento, dichiarando: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura al comparente, che lo ha dichiarato conforme alla sua volontà e lo sottoscrive con me Notaio.

L'atto, dattiloscritto da me Notaio e completato di mio pugno, occupa di un mezzo foglio una facciata scritta sin qui.

