



STUDIO TECNICO Ing. Nicola Antonio DI MARCO

Piazza Zecchettin n° 133 - Villa d'Agri di MARSICOVETERE (PZ)

Tel. 0975-352976 - Fax 0975-1960191 - e-mail: nadimarco@gmail.com

Comune di MARSICOVETERE (PZ)

**LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA C3 "Leonardo da Vinci"
PIANIFICAZIONE**

Committenti: FALVELLA Mina, DI MARCO Nicola A. & CO.GE.MA. S.n.c, Torresi
Alessandro, TORRESI Mario Antonio, Torresi Giulio, VITA Giovanni

All. n. 01

RELAZIONE

Scala

I Progettisti

Ing. Nicola A. DI MARCO

Arch. Salvatore BRUNO

Data 07/12/2016

Revisione 07/10/2019

Aggiornam. marzo 2021

Revisione finale giugno 2022

RELAZIONE

1. Premesse

Il Piano Regolatore Generale del comune di Marsicovetere individua, nell'area compresa fra Via Cristoforo Colombo e la località di Pedali le grotte, una zona C3 da sottoporre a lottizzazione convenzionata, a monte della strada nazionale S.S. 276. Dello stralcio di tale zona che si intende lottizzare si allega, nella pagina seguente, individuazione planimetrica in scala 1:2.000 tratta dalla tavola del P.R.G.

Gli indici di zona relativi alle aree C/3 sono i seguenti:

densità territoriale globale	1,10 mc. / mq.
indice di affollamento	0,76 ab./ stanza
numero piani fuori terra massimo	4
numero piani entro e fuori terra massimo	4
altezza massima	10,50 metri
distacco minimo dai confini	5 metri
distacco minimo dagli edifici	10 metri
distacco minimo dai fili stradali	5 metri
distacco minimo da aree pubbliche non stradali	5 metri



Vista aerea di Villa d'Agri con individuazione dell'area oggetto di lottizzazione



Stralcio del PRG (si rimanda ai dettagli negli elaborati grafici)



Dettaglio dell'area oggetto di lottizzazione

2. Distribuzione della proprietà

Nell'ambito dell'area in esame, tutta rientrante nel foglio di mappa n. 28, la proprietà è così ripartita:

N.	Intestatario catastale	particella	superficie	Sup.ci tot.
1	FALVELLA Mina	218	77	471
		220	394	
2	DI MARCO Nicola A. ½ - CO.GE.MA. ½	99	321	3.340
		331	725	
		333	2.244	
		336	50	
3	TORRESI Alessandro	143	604	1.634
		1088	112	
		531	548	
		532	370	
4	TORRESI Mario Antonio	144	421	1119
		145	528	
		1087	170	
5	TORRESI Giulio	105	719	719
6	TORRESI Giuseppe	282	54	1.244
		345	1.190	
7	VITA Biagio	106	4.967	4.967
Totale mq.				13.494

Per quanto concerne la proprietà degli immobili si rappresenta che tutti i terreni sono nella disponibilità dei richiedenti, come risulta dai titoli allegati alla domanda.

I certificati catastali che individuano le superfici delle particelle, come conteggiate nella progettazione della lottizzazione, sono riportati in copia in allegato alla domanda di lottizzazione.

La superficie posta a base della lottizzazione risulta pertanto pari a mq. 13.494.

Il volume totale realizzabile, applicando l'indice territoriale di 1,1 mc/mq, è di mc. 13.494 x 1,1 = 14.843,40 metri cubi.

Tale volume va ripartito fra le varie proprietà nel modo seguente:

Particelle	Proprietari	Superficie	Volume
218-220	FALVELLA Mina	471	518,10
99-331-333-336	DI MARCO N. - CO.GE.MA.	3.340	3.674,00
143-1088-531-532	TORRESI Alessandro	1.634	1.797,40
144-145-1087	TORRESI Mario Antonio	1.119	1.230,90
105	TORRESI Giulio	719	790,90
282-345	TORRESI Giuseppe	1.244	1.368,40
106	VITA Biagio	4.967	5.463,70
		13.494	14.843,40

3. Definizione degli standards

In relazione agli standards fissati dalla Normativa Urbanistica e dal Piano Regolatore Generale, si rappresenta che la lottizzazione è stata dimensionata tenendo presenti il PRG e le modificazioni introdotte dal Decreto Regionale di approvazione, in particolare per quanto attiene al conferimento obbligatorio di mq. 8 per abitante per destinazioni di interesse pubblico (urbanizzazione primaria).

Come è noto, il DM 1444 del 2/04/1968 specifica che ad ogni stanza, al netto delle incidenze relative ad attività diverse dalle residenziali (commercio, professioni, locali accessori, ecc..) va attribuito un volume vuoto per pieno di 80 metri cubi.

Poiché l'indice di affollamento previsto dal P.R.G. è pari a 0,76 abitanti/stanza, ne consegue che il volume unitario propriamente residenziale spettante ad ogni abitante è pari a $80/0,76 = 105,25$ metri cubi vuoto per pieno.

Il numero degli abitanti che possono essere insediati nell'ambito della lottizzazione viene pertanto individuato in

$$14.843,40 / 105,25 = 141 \text{ abitanti}$$

La superficie totale da destinare agli standards rimane pertanto definita in $141 \times 8 = \text{mq. } 1.128$

Nella organizzazione completa della lottizzazione tale superficie è stata divisa in mq 509,00 per il verde e mq 619,00 per i parcheggi.

Il dettaglio della definizione delle aree verdi e delle aree destinate a parcheggio è rilevabile nella tavola 8 "Zonizzazione" degli allegati grafici facenti parte del presente progetto.

4. Notizie generali sulla lottizzazione

In definitiva, dalla superficie territoriale complessiva di mq. 13.494 va detratta la superficie attribuita agli standards, definita al paragrafo precedente in mq. 1.128,00. Dalla superficie complessiva deve essere anche detratta la superficie occupata dalle strade, sia quelle già previste dal PRG, sia quelle necessarie per i percorsi interni nell'ambito della lottizzazione. La superficie complessiva destinata alle strade è definita in mq. 3.004,00, cui va aggiunta l'area stradale che verrà inglobata da Via Leonardo da Vinci, pari a mq. 78,50 per complessivi mq. 3.082,50. Il tutto è rilevabile negli elaborati grafici allegati ed in particolare nella tavola 8.

Si precisa in particolare che per le strade di lottizzazione è stata prevista una larghezza complessiva di metri 8,00 costituita da due corsie stradali di metri 2,75 ciascuna e da due marciapiedi di metri 1,25 ciascuno (per i dettagli si rimanda all'allegato 13 "Particolari costruttivi").

La superficie effettiva disponibile per i lotti risulta in definitiva dal seguente conteggio:

– superficie territoriale	mq.	13.494,00
– a detrarre superficie per standards	“	1.128,00
– a detrarre superficie totale strade	“	3.082,50
– a detrarre parcheggio di PRG	“	<u>401,00</u>
Resta la superficie disponibile	mq.	8.882,50

La ripartizione della superficie disponibile fra i vari lottizzanti è riportata nel prospetto seguente, nel quale è anche individuato il volume spettante a ciascuno:

Proprietà	Sup. totale	N. lotti	Lotti assegnati	Vol. totale
Falvella Mina	329,00	1	1	518,10
Di Marco Nicola & COGEMA	2.332,00	5	2-3-4-5-6	3.674,00
Torresi Giuseppe	868,00	2	7-8	1.368,40
Torresi Alessandro	1.012,00	2	9-10	1.594,30
Torresi Giulio	631,00	2	11-12	994,00
Torresi Mario	781,00	2	13-14	1.230,90
Vita Giovanni	2.929,50	7	15-16-17-18-19-20-21	5.463,70
Totali	8.882,50			14.843,40

Pertanto la superficie destinata all'edificazione è stata ripartita in 21 lotti di varia grandezza. Il dettaglio relativo a ciascun lotto risulta dal seguente prospetto:

Lotti		Superficie	Sup. totale	Volume	Vol. totale
N.	Proprietà	mq	mq	mc	mc
1	Falvella Mina	329,00		518,10	
Totali			329,00		518,10
2	Di Marco Nicola & COGEMA	408,50		643,58	
3	Di Marco Nicola & COGEMA	408,50		643,58	
4	Di Marco Nicola & COGEMA	408,50		643,58	
5	Di Marco Nicola & COGEMA	408,50		643,58	
6	Di Marco Nicola & COGEMA	698,00		1.099,68	
Totali			2.332,00		3.674,00
7	Torresi Giuseppe	434,00		684,20	
8	Torresi Giuseppe	434,00		684,20	
Totali			868,00		1.368,40
9	Torresi Alessandro	506,00		797,15	
10	Torresi Alessandro	506,00		797,15	
Totali			1.012,00		1.594,30
11	Torresi Giulio	315,50		497,00	
12	Torresi Giulio	315,50		497,00	
Totali			631,00		994,00
13	Torresi Mario	391,00		616,24	
14	Torresi Mario	390,00		614,66	
Totali			781,00		1.230,90
15	Vita Giovanni	371,50		692,87	
16	Vita Giovanni	471,00		878,44	
17	Vita Giovanni	356,00		663,96	
18	Vita Giovanni	375,50		700,33	
19	Vita Giovanni	523,00		975,43	
20	Vita Giovanni	427,00		796,38	
21	Vita Giovanni	405,50		756,29	
Totali			2.929,50		5.463,70
Totale generale		8.882,50	8.882,50	14.843,40	14.843,40

L'individuazione della superficie copribile su ciascun lotto e' stata riportata nell'allegato 9.

La superficie dei lotti previsti varia da un minimo di 315,50 mq. ad un massimo di 698 mq. Per i lotti più piccoli si è previsto l'accoppiamento di lotti contigui per consentire la costruzione di fabbricati in aderenza.

Nella definizione delle aree copribili all'interno di ciascun lotto si sono rispettati i limiti di piano, facendo in modo che le distanze dai confini e dalle strade non risultino mai inferiori a 5 metri.

Una possibile visione di insieme della lottizzazione, con fabbricati contenuti entro le aree copribili, è riportata all'allegato 10. Tale elaborato non costituisce impegno per i lottizzanti, essendo del tutto libera la costruzione nell'ambito delle aree copribili, senza la definizione di tipologie edilizie specifiche.

Il presente piano di lottizzazione rispetta inoltre le norme generali della legge urbanistica e della legge regionale n. 23/1999.

Per l'attuazione dell'intero piano di lottizzazione si fa riferimento allo schema di convenzione che si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale.

In particolare lo Schema di convenzione e le Norme di attuazione prevedono la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione in tre stralci funzionali. Tali stralci funzionali, individuati nell'allegato 9, sono così distinti:

- A) Lotti 13-14-19-20-21, di mc 3.759,00 complessivi, pari al 26% del totale;
- B) Lotti 9-10-11-12-15-16-17-18, di mc 5.523,90 compl.vi, pari al 37% del totale;
- C) Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8, di mc 5.560,40 complessivi, pari al 37% del totale.

Il costo delle opere di urbanizzazione, individuate in rete stradale, rete elettrica, fognaria e idrica, gas, parcheggi e zone destinate a verde attrezzato, effettuato con i prezzi vigenti della Regione Basilicata, ascende ad euro 244.894,82.

Lo schema di convenzione prevede anche la possibilità che i lottizzanti rinuncino al diritto di realizzare le opere di urbanizzazione, dandone mandato al Comune, ed accollandosene le relative spese. Per quanto riguarda l'urbanizzazione di livello secondario, la lottizzazione graverà sui servizi pubblici di carattere zonale e generale. Ai fini del soddisfacimento della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, i proprietari dei terreni optano per il pagamento di una somma determinata in base agli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti al momento della presentazione della domanda di concessione.

5. Descrizione delle opere

Le opere che si prevede di realizzare sono riportate nelle tavole 11 e 12, computate nella tavola 13 con i prezzi richiamati nella tavola 14, e saranno eseguite secondo gli accordi che saranno trascritti nella pattuenda convenzione. Di seguito si descrivono le principali caratteristiche tecniche delle stesse.

A) Strada

La strada interna di lottizzazione verrà costruita con regolare massiciata e soprastante bitumatura, completa di fognatura, di caditoia per le acque piovane, secondo il progetto che dovrà essere approvato dall'Ufficio tecnico comunale.

I dati relativi alla larghezza stradale sono stati già richiamati. La superficie complessiva utilizzata per strade è di mq. 3.082,50.

B) Parcheggi

I parcheggi verranno costruiti con regolare massiciata e soprastante bitumatura, completi di caditoie per la raccolta delle acque piovane. La superficie complessiva delle aree destinate a parcheggio è di mq. 619,00 cui vanno aggiunti mq. 401,00 previsti dal P.R.G.

C) Servizi tecnologici

I servizi tecnologici essenziali di acqua, fognatura, energia elettrica ed illuminazione pubblica, rete gas, insisteranno sul suolo della strada di lottizzazione, o correranno all'interno di aree destinate a verde.

Per la rete idrica sono previsti due punti di presa rispetto a Via Leonardo da Vinci, in modo da costituire un anello che garantisce la fornitura in caso di rottura.

In relazione all'impianto di pubblica illuminazione si precisa che esso consta di 20 punti luce con lampade a led.

D) Aree a verde

Le aree destinate a verde, della superficie complessiva di mq. 509,00, verranno sistemate con la messa a dimora di piante forestali di due anni allevate in fitocelle, e con la creazione di percorsi pedonali.