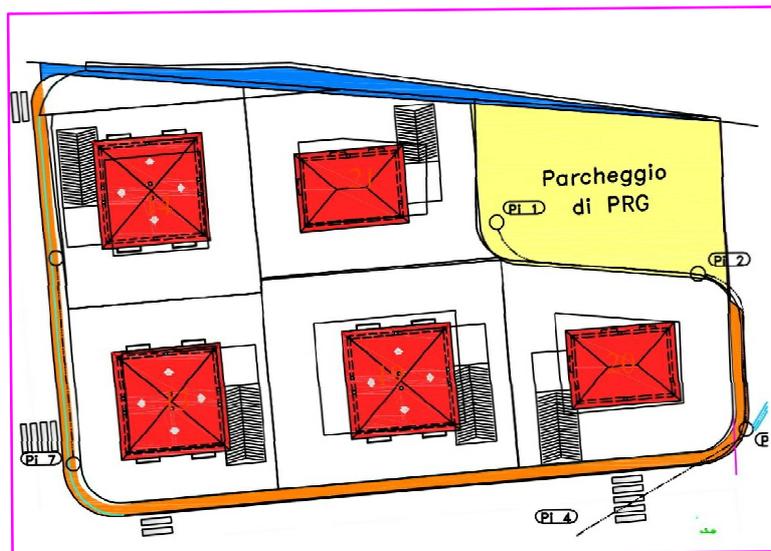


Architettura & Urbanistica

Arch. Salvatore BRUNO- Via Papagiovanni XXIII,29-85010 Gallicchio (PZ)

brun.salvatore@tiscali.it cell 338/4728558



Comune di MARSICOVETERE (PZ)

**LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA C3 "Leonardo da Vinci"
VARIANTE MORFOLOGICA AI SENSI DELLA L.R.37 del 1996**

Committenti:

TORRESI Mario Antonio, VITA Giovanni

Relazione

STRALCIO FUNZIONALE A

Scala

II REDATTORE

Arch. Salvatore BRUNO

Data 07/12/2016

Revisione 07/10/2019

Aggiornam. marzo 2021

Revisione finale ottobre 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. $13.494 \times 1,1 = 14.843,40$ 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 |

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.

PROPOSTA DI VARIANTE

La suddetta lottizzazione è stata approvata con delibera di giunta n 110 del 27/09/2022.

I committenti , Eredi Vita, in particolare Vita Giovanni in proprio e quale Procuratore della Sig.ra Briglia Maria Saveria,e la sig.ra Di Stefano Elisabetta, proprietari dei **Lotti 19-20-21**, insieme al committente Mario Torresi, proprietario dei Lotti n **13-14 di mc 3.759,00 complessivi,, costituendo il comparto urbanistico denominato Stralcio Funzionale "A"**,invocano e propongono una variante morfologica dei propri Lotti n 13-14-19-20-21 del loro comparto A, ai sensi **della L.R. del 7 agosto 1996 N 37.**

La nuova distribuzione dei lotti interni viene così esplicitato:

| Lottizzazione Approvata | | | | Variante Proposta | | | |
|--|---------------------------|-----------------|-----------------|--|---------------------------|-----------------|-----------------|
| PROSPETTO DEI LOTTI ASSEGNATI, DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI | | | | PROSPETTO DEI LOTTI ASSEGNATI, DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI | | | |
| N. | Assegnatari | Superficie | Volume | N. | Assegnatari | Superficie | Volume |
| 13 | Torresi Mario | 391.00 | 616.24 | 13 | Torresi Mario | 391.00 | 616.24 |
| 14 | Torresi Mario | 390.00 | 614.66 | 14 | Torresi Mario | 390.00 | 614.66 |
| Totale | Torresi Mario | 781.00 | 1.230.90 | Totale | Torresi Mario | 781.00 | 1.230.90 |
| 19 | Vita Biagio | 523.00 | 975.43 | 19 | Vita Biagio | 600.00 | 775.00 |
| 20 | Vita Biagio | 427.00 | 796.38 | 20 | Vita Biagio | 350.00 | 650.00 |
| 21 | Vita Biagio | 405.50 | 756.29 | 21 | Vita Biagio | 405.50 | 1.103.10 |
| | Totale Vita Biagio | 1.355,50 | 2.528,10 | | Totale Vita Biagio | 1.355,50 | 2.528,10 |
| Totale generale | | 2.136,50 | 3.759,10 | Totale generale | | 2.136,50 | 3.759,10 |

La proposta della Nuova Variante Morfologica dei Lotti n 19-20-21 di proprietà Vita Giovanni non inficia e non altera la distribuzione degli altri lotti e delle aree della lottizzazione,così come sono state redatte nella precedente Lottizzazione già depositata ed approvata con delibera di Giunta n 110 del 27/09/2022.