



# Comune di Marsicovetere

Provincia di Potenza

## RELAZIONE TECNICA

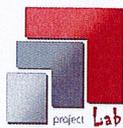
e

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**OGGETTO:** VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DEI TERRENI IN ZONA "D0" DEL P.R.G. DEL COMUNE DI MARSICOVETERE (PZ) SITI IN LOCALITA' CHIUPPO

**COMMITTENTI:** *Vaccaro Orietta*  
*Celano Costruzioni s.r.l.*  
*Tranchitella Maria Celeste*  
*Marandino Anna Maria*  
*Lentini Angelo*

**DATA:** Marsicovetere, 20 febbraio 2023



Studio Tecnico

Ingegnere Raffaele Lentini  
Via Roma n.60  
Marsicovetere (PZ)  
0975318890  
raffaele.lentini@restruktura.it

# **RELAZIONE TECNICA E NORME TECHNICHE DI ATTUAZIONE**

## **VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI RICADENTI IN ZONA D0**

La presente relazione riguarda la VARIANTE al progetto di lottizzazione dei terreni aventi una superficie complessiva di mq. 12.981, ricadenti in zona D0 del P.R.G. siti in località Chiuppo, finitimi alla via Nazionale e via P.Borsellino dell'abitato di Villa d'Agri del comune di Marsicovetere, riportati al foglio n.33 di mappa:

-p.lla 1096, (ex. p.lla 14) per una sup. catastale di mq. 12.045, tutta ricadente in zona D0;

-p.lla 1097, (ex.p.lla 14) per una sup. catastale di mq. 551, tuta ricadente in zona D0;

-p.lla 5, per una sup. catastale di mq 385, tutta ricadente in zona D0;

di proprietà di:

- VACCARO Orietta, nata a San Martino D'agri (PZ) il 25.06.1969 e residente in Paterno (PZ) alla via Noce dell'arco n.18;
- CELANO COSTRUZIONI S.r.l. il cui amministratore unico è CELANO Giuseppe, nato a Grumeno Nova (PZ) il 08.03.1968;
- TRANCHITELLA Maria Celeste, nata a Marsicovetere (PZ) il 06.01.1926 e MARANDINO Anna Maria Vincenza Concetta, nata a Potenza il 05.04.1960 entrambe residenti in Marsicovetere (PZ) alla via Nazionale della fraz. Villa D'Agri;
- LENTINI Angelo, nato a Brienza (PZ) il 07.04.1957 e residente a Marsicovetere (PZ) alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n.13.

L'area interessata alla lottizzazione è sita in zona pianeggiante, ad una quota di circa metri 590 s.l.m., finitima alla via Nazionale e via P.Borsellino dell'abitato di Villa d'Agri, fraz. Di Marsicovetere (PZ) ove sono già esistenti vari servizi (rete fognaria, rete idrica, rete elettrica, rete gas metano, linea telefonica) alle quali saranno collegate le future reti in progetto.

### **RIFERIMENTI AL P.R.G.**

I dati urbanistici riferiti all'area in oggetto sono i seguenti:

Destinazioni d'uso principali:

**U**=uffici e studi professionali, pubblici e privati.

**C** =commercio al minuto di ogni genere.

**CC**=commercio all'ingrosso; market di ogni genere con più di 300 mq di superficie di vendita.

**CR**=commissionarie, concessionarie, saloni e mostre di esposizione.

**TT**=attività turistiche di servizio o per la ristorazione o pernottamento a rotazione d'uso.

**TS**=attività turistiche di servizio e supporto.

**TR**=impianti per i trasporti.

Destinazioni d'uso secondaria

**R**=(nei limiti di 350 mc/lotto) volumi propriamente residenziali con esclusione di depositi, cantinole, garages, volumi occupati dalle aree di sosta obbligatorie e simili.

Destinazioni d'uso vietate:

Tutte le altre.

Indice territoriale	mc/mq 1.20
Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq 0.70
Indice di utilizzazione fondiario	mq/mq 0.80
Indice di copertura fondiario	mq/mq 0.40
Numero piani fuori terra massimo	n.3

Numero piani entro e fuori terra massimo	n.4
Altezza massima (secondo Reg. Ed.)	m. 13.00
Distacco minimo dai confini	m. 6.50
Distacco minimo dagli edifici	m. 13.00
Distacco minimo dai fili stradali	m. 5.00
Distacco minimo da aree pubbliche non stradali	m. 5.00
Costruzione in aderenza	NO
Costruzioni sul confine	NO

## E' PREVISTA

- la realizzazione di una strada di piano che va a collegarsi alla via Nazionale e d alla via P. Borsellino;
- la realizzazionme di ampie zone da destinare a parcheggi e verde;
- la realizzazione di n.4 lotti aventi una superficie variabile da un minimo di 650 mq ad un massimo di mq.2943;

Le tipologie proposte, offrono un buon margine di scelta ai possibili fruitori, i quali avranno la possibilità di individuare liorganizzazione commerciale più adatta alle esigenze di ognuno.

Infatti, oltre ai lotti singoli, ove ognuno potrà realizzare delle attività commerciali con sovrastante abitazione ed uffici, è prevista la realizzazione di due ampi lotti rispettivamente di mq 2943 e mq 2292 ove andranno ad insediarsi varie attività commerciali con sovrastante uffici ed una abitazione.

I dati dimensionali relativi alle opere di urbanizzazione e alle tipologie edilizie sono riportati nei relativi elaborati grafici, con la specificazione che l'organizzazione interna dei singoli edifici è da ritenersi puramente indicativa, per cui la disposizione degli ambienti e l'organizzazione degli alloggi stessi può essere variata in sede di progetto esecutivo, purchè il corpo di fabbrica resti individuato all'interno della sagamo riportata nel Piano.

## DATI URBANISTICI DI PROGETTO

-superficie catastale:	mq 12.981, tutta ricadente in zona D0	
-indice territoriale:	mq 1.20	
-volume massimo edificabile:	mq 12.981 x 1.20	= mc 15.577 di cui
	per volume residenziale (corrispondente a mc 350 x n. 4 lotti)	= mc 1.400
	per volume non residenziale (mc 15.577 – mc 1.400)	= mc 14.177

## TABELLA DEI VOLUMI

Si riportano di seguito, per ogni singolo lotto, i dati plano-volumetrici:

LOTTO N.1:	-area lotto = mq 1.018	-sup.copr. = mq 333	-volume = mc 2.250
LOTTO N.2:	-area lotto = mq 2.943	-sup.copr. = mq 1.175	-volume = mc 7.200
LOTTO N.3:	-area lotto = mq 2.292	-sup.copr. = mq 917	-volume = mc 4.835
LOTTO N.4:	-area lotto = mq 650	-sup.copr. = mq 200	-volume = mc 1.292
	<b>Sommano = mq 6.903</b>	<b>mq 2.625</b>	<b>mc 15.577</b>

## TABELLA DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Si riportano di seguito, per ogni singolo lotto, i dati plano-volumetrici ed il numero dei piani:

LOTTO N.1:	mc 2250 (piani entro e fuori terra)	3	H=9.80	= mq 230 x 3	= mq 690
LOTTO N.2:	mc 7200 (piani entro e fuori terra)	2	H=6.80	= mq 1059 x 2	= mq 2118

LOTTO N.3: mc 4835 (piani entro e fuori terra) 2 H=6.80 = mq 711 x 2 = mq 1422  
 LOTTO N.4: mc 1292 (piani entro e fuori terra) 4 H=9.80 = mq 131 x 4 = mq 524

**Sommano**

**mc 4.754**

## VERIFICA SUPERFICIE VERDE E PARCHEGGI

**Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444**

-Art. 5, comma 2

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. Di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. Di spazio, escluse le sedi viarie, di cui la metà destinata a parcheggi.

$$\frac{\Sigma \text{superfici lorde previste}}{100} \times 80 = \text{mq. 4754} \times 80 = \text{mq 3808} \quad \text{di cui}$$

-mq. 958 destinata a verde;  
 -mq 958 destinata a parcheggi.

## VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI

**Legge 6 agosto 1967 n.765**

-Art. 18

Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni, all'interno di ogni lotto saranno riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

LOTTO N.1 -area lotto = mq.1018; -volume = mc. 2250  
 -sup. copr. = mq. 333; -area libera = mc. 685  
 -mc. 2250/20 = mq.113 per parcheggi ai sensi della Legge 765/67 e mq. 572 area di pertinenza e spazi ai sensi della Legge 122/89

LOTTO N.2 -area lotto = mq.2943; -volume = mc. 7200  
 -sup. copr. = mq. 1175; -area libera = mc. 1768  
 -mc. 7200/20 = mq.360 per parcheggi ai sensi della Legge 765/67 e mq. 1408 area di pertinenza e spazi ai sensi della Legge 122/89

LOTTO N.3 -area lotto = mq.2292; -volume = mc. 4835  
 -sup. copr. = mq. 917; -area libera = mc. 1375  
 -mc. 4835/20 = mq.242 per parcheggi ai sensi della Legge 765/67 e mq.1133 area di pertinenza e spazi ai sensi della Legge 122/89

LOTTO N.4 -area lotto = mq.650; -volume = mc. 1292  
 -sup. copr. = mq. 200; -area libera = mc. 450  
 -mc. 1292/20 = mq.65 per parcheggi ai sensi della Legge 765/67 e mq. 385 area di pertinenza e spazi ai sensi della Legge 122/89

## VERIFICA INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

**mq/mq 0,70**

-Art. 78, del Regolamento Edilizio

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto numerico tra la superficie utile lorda complessiva ed tutti i piani degli edifici privati della zona di insediamento espressa in mq e l'area di tutta la zona stessa, anch'essa espressa in mq.

Così come definito dall'art.73 del Regolamento Edilizio la superficie territoriale è data dalla superficie della zona interessata, non inferiore a quella minima di intervento, comprensiva di ogni tipo di area pubblica o privata.

$$\frac{\Sigma \text{superfici lorde previste}}{\text{Superficie totale}} = \frac{\text{mq } 4.754}{\text{mq } 12981} = 0,37 < \text{di } 0,70$$

## VERIFICA INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

**mq/mq 0,80**

-Art. 79, del Regolamento Edilizio

L'indice di utilizzazione fondiario è il rapporto numerico tra la superficie utile lorda, espressa in mq di tutti i piani dell'edificio e l'area edificabile del lotto fondiario, anch'esso espresso in mq.

$$\text{LOTTO N.1 (mq 1018); S.U.L.:} = \text{mq } 690 \quad \frac{\text{mq } 690}{\text{mq } 1018} = 0,68 < \text{di } 0,80$$

$$\text{LOTTO N.2 (mq 2943); S.U.L.:} = \text{mq } 2118 \quad \frac{\text{mq } 2118}{\text{mq } 2943} = 0,72 < \text{di } 0,80$$

$$\text{LOTTO N.3 (mq 2292); S.U.L.:} = \text{mq } 1422 \quad \frac{\text{mq } 1422}{\text{mq } 2292} = 0,62 < \text{di } 0,80$$

$$\text{LOTTO N.4 (mq 650); S.U.L.:} = \text{mq } 524 \quad \frac{\text{mq } 524}{\text{mq } 650} = 0,80 = \text{di } 0,80$$

## VERIFICA INDICE DI COPERTURA

**mq/mq 0,40**

-Art. 77 del Regolamento Edilizio

Il rapporto di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto fra l'area coperta del fabbricato e la superficie edificabile del lotto.

Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi, i porticati, le tottie e le verande.

Può essere definito, in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi, un rapporto di copertura territoriale, dato dal rapporto numerico tra la somma delle superficie coperte di tutti gli edifici costruibili, sia pubblici che privati e la superficie territoriale.

LOTTO N.1 (mq 1018);	Sup. copr.: = mq 333	$\frac{\text{mq } 333}{\text{mq } 1018} = 0,33 < \text{di } 0,40$
LOTTO N.2 (mq 2943);	Sup. copr.: = mq 1175	$\frac{\text{mq } 1175}{\text{mq } 2943} = 0,72 = \text{di } 0,40$
LOTTO N.3 (mq 2292);	Sup. copr.: = mq 917	$\frac{\text{mq } 917}{\text{mq } 2292} = 0,40 = \text{di } 0,40$
LOTTO N.4 (mq 650);	Sup. copr.: = mq 200	$\frac{\text{mq } 200}{\text{mq } 650} = 0,31 < \text{di } 0,40$

## VERIFICA SUPERFICI

- **Sup. tot. Area da lottizzare = 12.981**

-

- sup. destinata a verde e parcheggi : mq. 3807
- sup. destinata a strade di piano: mq. 1.612
- sup. marciapiedi: mq. 659
- sup. totale dei lotti: mq. 6903

**Sommano** **mq. 12.981**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art.1

Le presenti norme disciplinano l'intervento del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi della Legge n.1150 del 17.06.1940 e successive modifiche ed integrazioni.

### Art.2

L'intervento per quanto non indicativo nelle presenti norme è subordinato a tutte le disposizioni concernenti la disciplina urbanistica, alla normativa del Piano Regolatore Edilizio nonché alle norme che regolano l'edilizia residenziale anche se in contrasto con la normativa del P.R.G. e del Regolamento Edilizio nonché alle norme che regolano l'edilizia residenziale anche se in contrasto con la normativa del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

### Art.3

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.:

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la creazione del nuovo sistema viario e perciò comprendono: le strade carrabili, la viabilità pedonale, i parcheggi e le aree verdi.

In sede di progettazione esecutiva è possibile modificare il tracciato indicato dalla viabilità pedonale pubblica adeguandolo alle esigenze che potrebbero porsi all'interno delle aree destinate a verde e/o ad attrezzature collettive.

Gli schemi di distribuzione della rete fognante, idrica ed elettrica, da ritenersi indicativi, potranno essere modificati in relazione ad una ristrutturazione funzionale relativa alle altre zone urbane.

Le aree a verde ed in genere le zone ad uso collettivo dovranno essere opportunamente utilizzate in base alla volontà dell'Amministrazione Comunale in relazione alle esigenze della popolazione residente.

#### **Art.4**

I lotti sono destinati alla realizzazione di edifici aventi destinazione prevalente non residenziale le cui destinazioni sono fissate da regolamento edilizio.

#### **Art.5**

Nei volumi seminterrati degli edifici e nelle aree di pertinenza sono consentiti a servizio dei piani sovrastanti depositi e/o parcheggi coperti, computabili ai fini dell'applicazione dell'Art.18 della Legge n.765.

Ai fini del computo della cubatura il volume seminterrato sarà calcolato, solo per la parte fuori terra, con le medie ponderali delle altezze: saranno, invece, esclusi dal calcolo i volumi relativi ad aree porticate, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.

#### **Art.6**

L'ingombro planimetrico dello spicco degli edifici dovrà essere contenuto all'interno della sagoma planimetria indicata per i singoli lotti entro i limiti della volumetria prevista e mantenendo fissi gli allineamenti. Saranno inoltre consentite maggiori altezze soltanto per i cosiddetti volumi tecnici come gli extra corsa degli ascensori, i corpi scala, i comignoli.

Tali volumi tecnici devono comunque essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria.

#### **Art.7**

Le tipologie di progetto non sono strettamente vincolanti rispetto alla sagoma, nel senso che nell'ambito del volume massimo consentito per ciascun lotto e dell'altezza massima, è possibile introdurre modifiche sia planimetricamente che altimetricamente ad esclusione dei volumi interrati che sono possibili in ogni caso.

#### **Art.8**

L'organizzazione interna dei tipi edilizi è da ritenersi puramente indicativa, per cui, nei limiti previsti dal precedente articolo, è possibile procedere ad organizzazioni diverse.

#### **Art.9**

##### **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO PERMANENTE**

I fabbricati da realizzare dovranno avere destinazione d'uso principale e non residenziale (vedi codici di destinazione d'uso allegati al P.R.G.) e mc 350 come volume residenziale (nei limiti di 350 mc/lotto).

## **Art.10**

### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

In base al parere geologico favorevole rilasciato dall'Ufficio Geologico ed Attività Estrattive della Regione Basilicata ai sensi della L.R. n.38/1997, con Prot. n.0033797/11AQ del 19/02/2015, si prescrive quanto riportato al punto n.4 del suddetto parere che recita: *“che in generale la scelta delle soluzioni tecniche esecutive dovrà sempre essere indirizzata verso la compensazione delle locali problematiche geologiche, geomorfologiche, geotecniche e sismiche illustrate nella documentazione geologica, nell'intesa che in fase di esecuzione delle opere si tenga conto delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, geotecniche e sismiche dei luoghi e si effettuino tutti gli interventi necessari alla tutela della staticità e durata nel tempo delle opere da realizzare”*;

Inoltre come previsto da Relazione Geologica allegata al suddetto Piano di Lottizzazione *“ il piano di posa delle fondazioni dei fabbricati sarà posto ad una profondità in cui le caratteristiche fisico meccaniche dei terreni sono idonei a sopportare i carichi previsti dal progetto e che comunque qualsiasi decisione è rimandata alle relazioni geologiche puntuali da realizzare in fase di progetto del fabbricato, e la scelta del tipo di fondazione viene effettuata dal progettista, responsabile per legge”*.

È indispensabile che nelle aree di edificazione siano costituiti sistemi di drenaggio che intercettino e allontanino le acque, indirizzandole nella rete di drenaggio e deflusso acque prevista nella lottizzazione.

E' esclusa la realizzazione di piani interrati e seminterrati a causa del livello piezometrico della falda acquifera; tuttavia in fase di progetto dei fabbricati possono essere previsti intercapedini tecniche interrate funzionali alle singole scelte progettuali, indirizzate alla compensazione delle problematiche sismiche e geotecniche del terreno, come la scelta di fondazioni isolate sismicamente alla base tramite dispositivi tecnologici, ai fini di garantirne la corretta posa in opera nonché la manutenzione nel tempo dei dispositivi stessi.

Per quanto non espressamente evidenziato con la presente si rimanda al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ed agli elaborati grafici allegati

Villa d'Agri, li 20 febbraio 2023