

PROGETTO:

Città di Policoro (MT) - Comparto Edilizio C3/6 -
VARIANTE TIPOLOGICA ai lotti edilizi B1-B2-B3
autorizzati con D.C.C. n.33 del 29/09/2004

Committente:

TAVOLA

L / M
Nr.

Grafici di Progetto

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

e compendio alle N.T.A.

SCALA

—

DATA

FILE

C3/6

AGGIORNAMENTO

GIUGNO 2014

ARCHIVIO

I Progettisti

—
-arch. Umberto Giammetta-

Sommario

1. Premessa.....	1
2. Descrizione dello stato di fatto dell'area.....	3
2.1. Stato di fatto	3
2.2. Dati Catastali delle Aree Interessate dalla VARIANTE.	4
3. Progetto DI VARIANTE Lotti B1, B2 e B3	5
3.1 Normativa Vigente sui lotti B1-B2-B3.	6
3.1.1 Tipologia B).....	6
3.1.2 Superfici e Volumi Lotti B1-B2-B3	6
3.2 Norme Tecniche di Attuazione in Variante sui lotti B1-B2-B3.....	7
3.2.1- Generalità.....	7
3.2.2 Superfici	8
3.2.3 Volumi	8
3.2.4 Variazioni consentite	9
3.2.5 caratteristiche degli edifici	11
3.2.6 altezza degli edifici	11
3.2.7 verde privato	11
3.2.8 recinzioni.....	13
3.2.9 tabella riassuntiva del progetto (superficie, volumi e indici urbanistici).....	14
4. Progetto di VARIANTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	15
4.1. Premessa	15
4.2. Previsioni di VARIANTE delle Opere di Urbanizzazioni.	16

1. PREMESSA

La presente è a corredo ed è parte integrante del progetto di:

- **VARIANTE TIPOLOGICA ai lotti edilizi B1-B2-B3** autorizzati con D.C.C. n.33 del 29/09/2004 di approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e
- **VARIANTE alle Opere di Urbanizzazione (primaria e secondaria)** del Piano di Lottizzazione (PdL) di iniziativa privata denominato **C3₆** già autorizzate con
 - a. *Deliberazione* di Consiglio Comunale n.33 del 29/09/2004 di approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Comparto Edilizio C3/6,
 - b. *Deliberazione* di Giunta Municipale n.215 del 12/10/2012 di approvazione del progetto di Completamento delle Opere di Urbanizzazioni e
 - c. *Permesso di Costruire* n.1 del 02.01.2012 rilasciato dal Comune di Policoro per l'esecuzione dei lavori di Completamento delle Opere di Urbanizzazioni.

Il Piano di Lottizzazione (PdL) di iniziativa privata, così come approvato, è stato definito in rapporto a quanto stabilisce la Vigente Variante al Piano Regolatore Generale [Variante al Piano del 1978 – Piano Carbonara-].

Per esso

- in data 29.04.2005 veniva sottoscritta la relativa Convenzione iscritta al rep. n.2813, reg.ta a Policoro il 09.05.2005 al n.442 Serie 1;
- in data 25.11.2010 veniva presentata richiesta al Comune di Policoro, con prot.n.28713, di approvazione della Variante "*Tipologica*" al Piano di Lottizzazione "Comparto C3/6" che interessava i lotti B1, B2 e B3, avendo già acquisito ed allegato il Nulla Osta Regione Basilicata n. 201187/75AF – del 03/11/2010;
- in data 12.10.2011 veniva sottoscritto tra i Lottizzanti ed il Comune nuovo contratto per il "PROLUNGAMENTO TERMINI CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO C3/6 E CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- con Permesso di Costruire n.1 del 02.01.2012 il Comune di Policoro autorizzava l'esecuzione dei lavori di Completamento delle Opere di Urbanizzazioni, regolarmente iniziati in data 16.04.2012 come da comunicazione di prot. n.8045 del 16.04.2012;
- a seguito di approfondimenti e valutazioni di merito,
 - in data 19/12/2012 al Prot.n.28.592 del Comune di Policoro è stata richiesta l'approvazione del progetto di VARIANTE delle Opere di Urbanizzazioni nel rispetto del parere favorevole espresso dalla Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio del 08.04.2013 comunicata con nota di prot.n.73980/75AF del 24.04.2013;
 - in data 26/11/2013 la MAIN STREE SRL, committente, per le stesse Opere, richiedeva al Comune di Policoro ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. art.12 la Verifica di assoggettabilità e V.A.S. d.p.r. 357/97 e s.m.i., il cui esito è in corso.

Il progetto di VARIANTE, redatto nel rispetto degli elaborati grafici e degli allegati (Relazione generale di dimensionamento, Norme Tecniche d'Attuazione e Regolamento Edilizio) della Variante al Piano Regolatore Generale Vigente, approvato con Decreto del

Presidente della Giunta Regionale dell'agosto 1999, è presentato ai fini della sua approvazione agli Enti preposti ed è sottoscritto dai seguenti lottizzanti/proprietari interessati:

- Soc. MAIN STREET SRL con sede in ALTAMURA (Ba) alla Via BARCELLONA n.10.

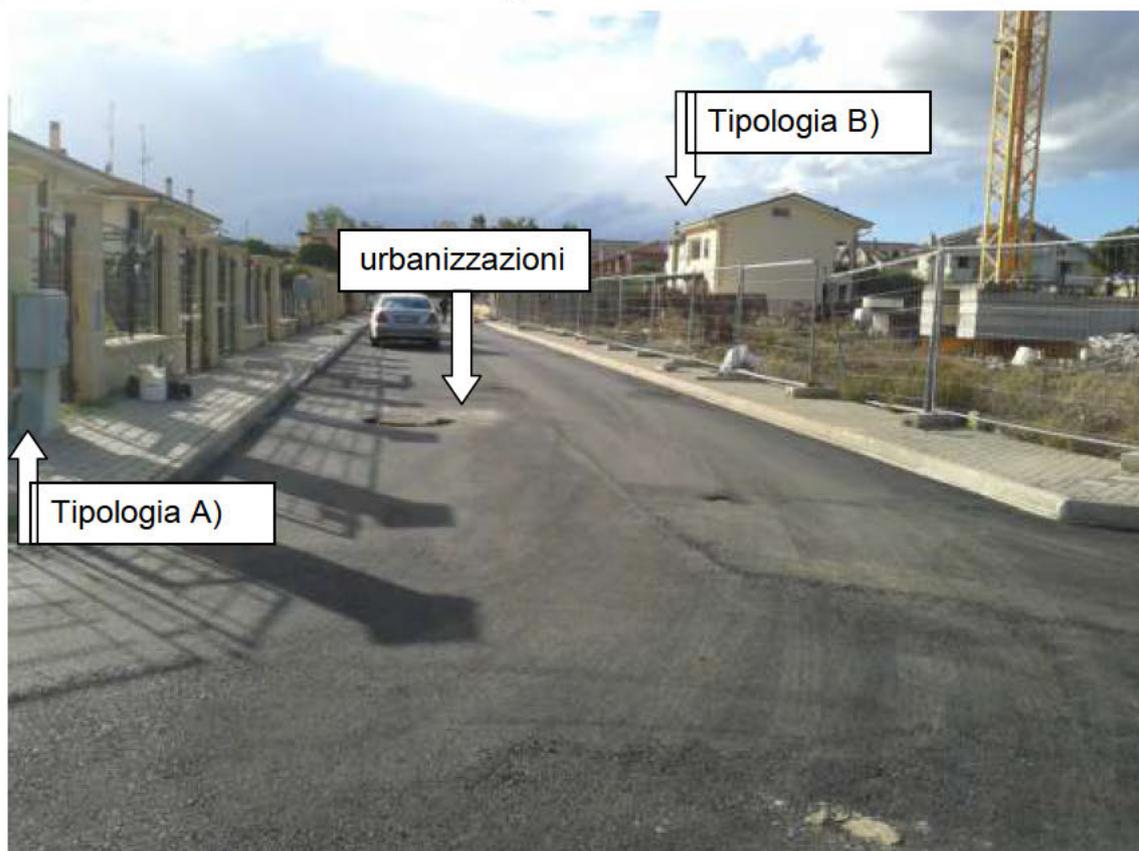
2. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA.

2.1. Stato di fatto

Il comparto **C3/6** ove ricade l'intervento in questione è ubicato in posizione centrale tra i Comparti Edilizi **C1/4**, **C1/3**, **C1/2**, **C3/5a**, **C3/5b**, tutti di nuova espansione dell'aggregato urbano di Policoro e confina a nord con l'area **S3d**.

L'area, già lottizzata, di forma geometrica trapezoidale pressoché regolare, è allo stato attuale una zona urbanisticamente in fase di completamento, laddove esistono:

- la viabilità di PRG;
- parte delle urbanizzazioni primarie e della viabilità del Comparto (nella fattispecie quelle parallele alla via Salerno ed opposte all'area di vincolo archeologico;



- gran parte delle costruzioni edilizie di Piano ed in particolare quelle di cui alla Tipologia A) ed in parte quelle di cui alla Tipologia B).

Risultano ancora da realizzare parte delle Opere di Urbanizzazioni previste nelle immediate vicinanze dei Lotti **B1**, **B2** e **B3** oggetto della presente variante.

2.2. Dati Catastali delle Aree Interessate dalla VARIANTE.

Le aree interessate dal PROGETTO DI VARIANTE sono riportate in Catasto al foglio di mappa n° **7** e risultano così distinte (per l'elenco dettagliato - partita catastale, foglio di mappa, particella e intestazione catastale - ,

cfr. Tab. 1) per i Lotti Edilizi B1, B2 e B3

TABELLA 1) - DATI CATASTALI DELLE PARTICELLE INTERESSATE							
Nr.	DITTA CATASTALE	Foglio	Particella	Superficie Catastale			Superficie da occupare (mq.)
				ha	are	ca	
1	MAIN STREET S.R.L. Codice fiscale: 06872460727	7	2605	0	9	24	924,00
2		7	2606	0	9	86	986,00
3		7	2607	0	11	92	1 192,00
4		7	2603	0	1	76	176,00
				TOTALE mq.			3 278,00

cfr. Tab. 2) Per le Opere di Urbanizzazione da cedere al Comune.

Nr.	DITTA CATASTALE	Foglio	Particella	Superficie Catastale			Superficie da occupare (mq.)
				ha	are	ca	
1	COMUNE DI POLICORO con sede in POLICORO	7	2608	0	49	97	4.997,00
2	MAIN STREET S.R.L. con sede in ALTAMURA	7	2624	0	43	49	4.349,00

Nello specifico, a seguito della sottoscrizione con il Comune di Policoro della Convenzione del 12.10.2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni del Comparto C3/6, La MAIN STREET S.r.l.

1. ha ceduto gratuitamente le aree di che trattasi al Comune di Policoro e contestualmente;
2. ha assunto gli obblighi di cui alla convenzione per la realizzazione su dette aree delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Conseguentemente, nelle more della realizzazione delle opere di Urbanizzazioni del Comparto propone la VARIANTE di che trattasi.

3. PROGETTO DI VARIANTE LOTTI B1, B2 E B3



Il progetto di VARIANTE interessa solo ed esclusivamente i Lotti **B1**, **B2** e **B3**, già approvati con D.C.C. n.33 del 29/09/2004, per i quali, mantenendo inalterate le qualità e quantità urbanistiche autorizzate (superfici, volumi, rapporti di copertura e indici di fabbricabilità), si è pensato di realizzare una tipologia diversa da quella concessa, allo scopo di andare incontro ad esigenze abitative diverse che nel frattempo si sono verificate.

Nello specifico, si è previsto di accorpare i tre lotti (**B1-B2-B3**) in un unico lotto edificatorio (*denominato negli elaborati progettuali con la lettera -C-*) con la previsione progettuale di una tipologia edilizia di più abitazioni, tra loro accorpate in linea e/o in condominio, tali da costituire **unico Corpo di fabbrica** che avrà caratteristiche tipologiche e di finitura del tutto simili a quelle dei fabbricati circostanti approvati e realizzati.

Tutti i restanti lotti, nonché le opere di urbanizzazione compiute ed in corso di realizzazione restano invariate.

Tale scelta, tiene conto anche della circostanza che il lotto in questione, che si andrà a costituire, è lambito, lungo il margine a nord della part.Ila 2607, dal limite urbanistico della zona "**S3d**" di Vincolo Archeologico. Di conseguenza prevedendo un unico corpo di fabbrica si avrà l'effetto immediato di riduzione del consumo del territorio a favore di un verde privato al servizio dell'intero edificio così realizzando un effetto di sfumatura verso

l'area a vincolo archeologico minimizzando l'effetto antropico delle trasformazioni edilizie già autorizzate.

Alle particelle 2605,2606,2607, che nel Piano di Lottizzazione approvato individuavano catastalmente la superficie ed i Lotti B1-B2-B3, si è aggiunta la sola superficie catastale della p.lla 2603 sempre del foglio 7, in quanto imprecisamente ed incorrettamente nello stesso Piano di Lottizzazione è stata conteggiata ai fini Volumetrici ma non è stata inclusa né nel perimetro di alcun lotto né fa parte delle aree destinate ad Opere di Urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune interessato. Pertanto al fine di ovviare all'equivoco, la superficie di mq. 176,00 è stata aggiunta a quella di mq. 3102,00 complessivi delle p.lle 2605,2606,2607, che sommate insieme formeranno il nuovo LOTTO EDILIZIO denominato "**LOTTO C**" nelle Tavole di progetto della superficie totale pari a **mq. 3278,00**.

Con siffatte modificazioni si ritiene che la scelta progettuale sia migliorativa anche per preservare l'area sottoposta a vincolo garantendone in futuro spazi accessori di aree verdi che fungono e fungerebbero da "aree cuscinetto" con il nuovo costruendo edilizio.

3.1 NORMATIVA VIGENTE SUI LOTTI B1-B2-B3.

3.1.1 Tipologia B)

L'art.3.0 - Sistemazione Tipologie - della Tavola -L- "**Norme Urbanistiche**" approvata con Deliberazione di C.C. n.**33** del **29/09/2004**, recita

<< Tale tipologia contrassegna le costruzioni che hanno caratteristiche di villette singole.>>

3.1.2 Superfici e Volumi Lotti B1-B2-B3

Sempre dalla Tavola -L- "**Norme Urbanistiche**" approvata con Deliberazione di C.C. n.**33** del **29/09/2004**, l'art. **6.1** di verifica e definizione *Lotti Minimi Edilizi (Lme)* prevede i seguenti Lotti Edilizi



3.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN VARIANTE SUI LOTTI B1-B2-B3.

3.2.1- Generalità

Le presenti Norme Tecniche valgono per l'attuazione del/dei Costruendi Edilizi ipotizzati sul **LOTTO EDILIZIO -C-** (ex **B1-B2-B3** del Piano di Lottizzazione del Comparto Edilizio denominato " **C3/6**" approvato con Deliberazione di C.C. n. **33** del **29/09/2004**).

La realizzazione avverrà mediante richiesta e rilascio di Permesso a Costruire e/o D.I.A e/o S.C.I.A. nel rispetto della legislazione vigente al momento della presentazione delle pratiche presso gli Enti Competenti al rilascio.

La richiesta di Permesso a Costruire e/o D.I.A. e/o S.C.I.A. dovrà essere effettuata ai sensi delle Norme Tecniche di Esecuzione vigenti e del Regolamento Edilizio alla data di richiesta delle stesse.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si applicano il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche di Attuazione

della Variante al Piano Regolatore, vigenti all'epoca della richiesta della Concessione Edilizia, le norme della vigente legislazione Urbanistica e le Norme Igienico Sanitarie.

3.2.2 Superfici

La superficie Fondiaria (Sf) del neo costituito Lotto -C- è pari a **mq. 3278,00** dato dalla somma

- dei precedenti Lotti Edilizi B1-B2-B3, individuate catastalmente dalle particelle 2605,2606,2607, ovvero:

$$(924,34+986,16+1191,59) =mq. 3102,09$$

- cui si è aggiunta la sola superficie catastale della p.lla 2603 di mq. 176,00 , a rettificare l' imprecisione e l'incoerenza presente nel Piano di Lottizzazione già approvato, laddove tale superficie è stata conteggiata ai fini Volumetrici ma non è stata inclusa né nel perimetro di alcun lotto né fa parte delle aree destinate ad Opere di Urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune interessato.

3.2.3 Volumi

I Volumi del neo costituito Lotto -C- è dato dalla somma dei precedenti Lotti Edilizi B1-B2-B3 ovvero:

$$(481+481+481) =mq. 1443,00$$

Il volume calcolabile ai fini urbanistici è quello riferito ai regolamenti edilizi vigenti e per meglio specificare:

- *Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano emergente rispetto alla quota di sistemazione esterna o del marciapiede interno al lotto, delimitata dalla linea continua del perimetro esterno delle murature, esclusi i balconi, le verande, i porticati, gli incassi ed i terrazzi, per l'altezza da piano di calpestio all'estradosso del sovrastante solaio piano; sono esclusi dal calcolo dei volumi le sporgenze, misurate sia in pianta che in altezza, per canne fumarie o cavedi anche esterni, vani extra corsa di ascensori, torrini scale, ecc..*

- *Nel caso di coperture a falde con inclinazione comunque contenuta entro il 35%, il volume del piano si calcola sommando i prodotti della superficie lorda del piano considerato, delimitata dalla linea continua del perimetro esterno delle murature, esclusi i balconi, le verande, i porticati, gli incassi ed i terrazzi, per l'altezza misurata dalla quota di calpestio del piano in questione fino alla linea teorica inferiore di imposta della gronda con sporgenza del tetto contenuta nel limite massimo di metri 1,50 dalla parete più esterna dell'edificio: la parte soprastante è considerata ai fini urbanistici ed edilizi come superficie tecnica e quindi non esprime volumetria.*
- *Nel caso di locali con "pareti in ritiro", esse non saranno sommate all'altezza dell'edificio se contenute nella intersezione delle linee virtuali del 35% di pendenza della ipotetica copertura a tetto (calcolata sul perimetro esterno dell'edificio), diversamente, se eccedono tale pendenza, saranno sommate all'altezza dell'edificio (Hmax) e quindi computate nella loro globalità ai fini volumetrici.*
- *Nel caso in cui le pendenze delle falde superino il 35 %, ai fini volumetrici (così come per il rispetto delle altezze massime previste nelle N.T.E.) si computerà in aggiunta a quello di cui ai precedenti commi, la quota effettiva di volume corrispondente ad 1/3 dell'altezza lorda (proiezione sul piano verticale) dalla linea di gronda alla linea di colmo.*
- *Per i piani seminterrati verrà computata ai fini volumetrici la sola parte eccedente (fuori terra) la quota di riferimento (0.00) della sistemazione esterna di progetto del lotto con la sola esclusione delle parti di volume delle superfici minime destinate ad autorimessa.*

3.2.4 Variazioni consentite

Nelle more del Piano di Lottizzazione, per il neo *LOTTO EDILIO -C-* è **prescrittivo** il solo rispetto per quanto attiene **la dimensione del lotto, la cubatura realizzabile e l'altezza massima** ammessa dalle Norme di Piano.

Mentre, nel rispetto delle libertà professionali, così come già consolidato, la tipologia allegata al Piano non è vincolante per quanto attiene la Composizione Architettonica dei prospetti e delle aperture, lo spostamento planimetrico all'interno dello stesso lotto, la possibilità di rendere uni o plurifamiliari gli alloggi, la possibilità di realizzare un unico

corpo di fabbrica composto da abitazioni a schiera o di tipo condominiale su due o più livelli fuori terra, l'utilizzo dei materiali di costruzione e di finitura, fermo restando la loro omogeneizzazione, all'interno del Comparto, e le approvazioni nella successiva fase di presentazione dei progetti esecutivi per l'ottenimento dei Nulla Osta necessari e relativi Permesso a Costruire e/o D.I.A..

Sono consentite altresì variazioni planimetriche ed altimetriche sia delle sagome d'ingombro sia degli aspetti e/o prospetti architettonici proposti sia dell'ubicazione dei manufatti edilizi da costruire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *distanza minima dalla viabilità (principale): secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Esecuzione vigenti alla data di richiesta del Permesso a Costruire e/o D.I.A e/o S.C.I.A.;*
- *distanza minima dalla viabilità (secondaria): secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Esecuzione vigenti alla data di richiesta del Permesso a Costruire e/o D.I.A. e/o S.C.I.A.;*
- *distanza minima dal confine del lotto: Altezza massima x 0,50 minimo e comunque non inferiore a ml. 5.00 fatto salvo le costruzioni in aderenza, nel rispetto del Codice Civile e fatto salvo i diritti di terzi.*

La **distanza minima dalla viabilità** sia primaria che secondaria va misurata dal ciglio della sede stradale sino alla proiezione verticale della parete finestrata di massima sporgenza del piano terra emergente dell'edificio rispetto la quota di sistemazione esterna del lotto.

La **distanza minima dai confini** va misurata dal limite di confine esterno del Lotto sino alla proiezione verticale della parete finestrata di massima sporgenza del piano terra dell'edificio emergente rispetto la quota di sistemazione esterna del lotto .

Per parete finestrata (come già consolidato ed acclarato in Comparti Edilizi già realizzati), deve intendersi la parete dell'edificio insistente lungo la linea continua del perimetro esterno delle murature dell'edificio stesso che costituisce superficie coperta, esclusi i balconi, le verande, i porticati o portici, gli incassi, ed i terrazzi.

Ai fini del calcolo delle distanze sono altresì esclusi i piani superiori al piano terra, i piani interrati e tutte le opere non emergenti la sistemazione interna del lotto, nonché tut-

te le pilastrate e/o i pilastri dei porticati, delle verande e di ogni altra opera anche aggettante pur se emergente il piano della sistemazione interna del lotto.

I pilastri o le pilastrate in genere di portici, porticati e/o verande possono derogare dalle distanze dai confini e/o dalle distanze dalle strade (sia primarie che secondarie) nel limite massimo di un terzo della distanza consentita (come già consolidato ed acclarato in Comparti Edilizi già realizzati).

Per costruzioni in aderenza nel Piano di Lottizzazione in esame, così come previsto dalle N.T.E. del vigente PRG, si intende (come già consolidato ed acclarato in Comparti Edilizi già realizzati) la possibilità di realizzare manufatti edilizi in un'unica soluzione continuativa, affiancati tra loro con parti, anche solo accessorie (porticati, pensiline, pergolati, archi, ecc.), in comune.

3.2.5 caratteristiche degli edifici

Le indicazioni riportate negli elaborati tecnici a corredo del presente Piano di Lottizzazione ed in particolar modo quelle relative al Planovolumetrico ed alla tavola delle Tipologie Edilizie, non sono da intendersi come rigida prefigurazione spaziale ed architettoniche delle costruzioni.

Le Coperture potranno essere del tipo a 2 o più falde variamente articolate e miste a terrazzi, bucatore, abbaini ecc.ecc..

3.2.6 altezza degli edifici

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare ml. 8.00 dalla quota 0.00 di riferimento misurata dalla sistemazione esterna o dai marciapiedi previsti all'interno del lotto fino all'estradosso dell'ultimo solaio (misurato al netto di coibentazioni ed impermeabilizzazioni) e/o alla linea di gronda inferiore.

3.2.7 verde privato

Le aree a verde privato, dovranno essere realizzate prima della richiesta del certificato di abitabilità.

In esse è fatto obbligo di piantumazioni con essenze mediterranee (pini, platani, faggi, aceri, mimose ecc.), cespugli, arbusti (juniperus, viburnum, spartium, lavandula ecc.)

e siepi di piante sempreverdi (pitosporo, cupresso, leylandii, Pyracantha, ligustrum, laurus, ecc.) posati su prati del tipo all'inglese.

Sono ammessi oggetti di arredo urbano come panche e cestini portarifiuti possibilmente in legno, pietra e/o ghisa, lampioni per illuminazione, impianti di irrigazione, ecc.; ogni altro tipo di arredo, dovrà essere omogeneo nei colori e nei materiali rispetto quelli sopraelencati al fine di garantire uniformità e decoro ambientale.

E' altresì ammesso la realizzazione di percorsi pedonali in pietra naturale anche posata a secco e la pavimentazione delle aree attrezzate.

All'interno del verde privato è consentita l'installazione di strutture sia rimovibili che fisse purché in legno (ad eccezione della ferramenta necessaria e di eventuali ancoraggi al suolo) per la realizzazione di pergolati o tettoie per l'ombreggiamento di aree a parcheggio o come parti coperte di giardini attrezzati; possono altresì essere realizzate opere accessorie e complementari alle abitazioni quali:

- *piscine natatorie coperte o scoperte, gazebi e pergolati in legno, piccole serre ornamentali, chiostrine, patii, camminamenti al coperto, voliere ornamentali, giochi ludici per bambini, attrezzature e campi per lo sport ed ogni altra struttura destinata all'arredo, all'ornamento ed allo svago, impianti per la produzione strettamente necessaria al proprio fabbisogno di acqua calda ed elettricità oltre che di termoventilazione, pozzi ecc. ecc. purchè preventivamente autorizzati;*
- *pertinenze alle abitazioni e manufatti in genere (dependance, piccoli depositi per attrezzi di giardinaggio, servizi igienici e spogliatoi a complemento di piccole strutture sportive, ecc.) purché la loro altezza fuori terra non superi l'altezza utile interna di mt. 3.00, fermo restando il rispetto dei volumi e delle superfici coperte ammissibili e purché i costruenti previsti siano realizzati in modo da rispondere a requisiti di omogeneità e di decoro tali da non costituire disturbo visivo o detrazione alla fruizione del paesaggio e comunque la loro eventuale realizzazione è rimandata a formale richiesta di del Permesso a Costruire e/o D.I.A.;*

All'interno del lotto è ammessa la realizzazione di aree a verde di qualunque tipo anche se realizzate su sporgenze, balconi, terrazzi e/o giardini pensili, ecc..

3.2.8 recinzioni

È consentita la realizzazione di recinzioni lungo il perimetro del lotto. Tutte le recinzioni, i muretti e le opere di sistemazione del verde privato devono essere oggetto di specifica progettazione esecutiva allegata alla richiesta dei Permessi a Costruire e/o D.I.A. e dovranno essere uguali sia nel disegno, sia nei colori, sia nei materiali che nelle dimensioni per tutto l'intervento.

I muretti di recinzione, non potranno, tuttavia, mai superare l'altezza di ml. 0.80, misurata dal marciapiede pubblico.

È consentita l'apposizione sul muretto di recinzione di pannelli divisorii la cui altezza non potrà essere maggiore di ml. 1,20. Sono tassativamente esclusi i pannelli prefabbricati in cls armato e/o vibrato e le reti elettrosaldate.

L'altezza massima della recinzione (muretti + pannelli) non dovrà superare i ml. 2,00.

Sono vietate recinzioni di tipo precario.

3.2.9 tabella riassuntiva del progetto (superficie, volumi e indici urbanistici)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE							
TABELLA 3) COMPARATIVA SITUAZIONE APPROVATA / SITUAZIONE DA PROGETTO							
APPROVATO con D.C.C. n.33 del 29/09/2004							
descrizione	superficie singolo lotto edificatorio	VOLUME lotto edificatorio	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (Iff)	SUPERFICIE COPERTA MAX AMMISSIBILE (Sc)	ALTEZZA MAX AMMISSIBILE	Superficie Coperta MAX	Piani fuori terra MAX
singoli lotti edificatori	(mq.)	(mc.)	(Iff)	(Sc)	mt.	mq.	nr.
a)	b)	c)	c/b	max 50% di b)			
B1	924,34	481,00	0,52	462,17	8,00	462,17	2,00
B2	986,16	481,00	0,49	493,08		493,08	
B3	1 191,59	481,00	0,40	595,80		595,80	
SOMMANO	3 102,09	1 443,00		1 551,05		1 551,05	
DI PROGETTO							
descrizione	superficie singolo lotto edificatorio	VOLUME lotto edificatorio	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (Iff)	SUPERFICIE COPERTA MAX AMMISSIBILE (Sc)	ALTEZZA MAX AMMISSIBILE	Superficie Coperta MAX	Piani fuori terra MAX
singoli lotti edificatori	(mq.)	(mc.)	(Iff)	(Sc)	mt.	mq.	nr.
a)	b)	c)	c/b	max 50% di b)			
lotto C	3 278,00	1 443,00	0,44	1 639,00	8,00	1 639,00	2,00

4. PROGETTO DI VARIANTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

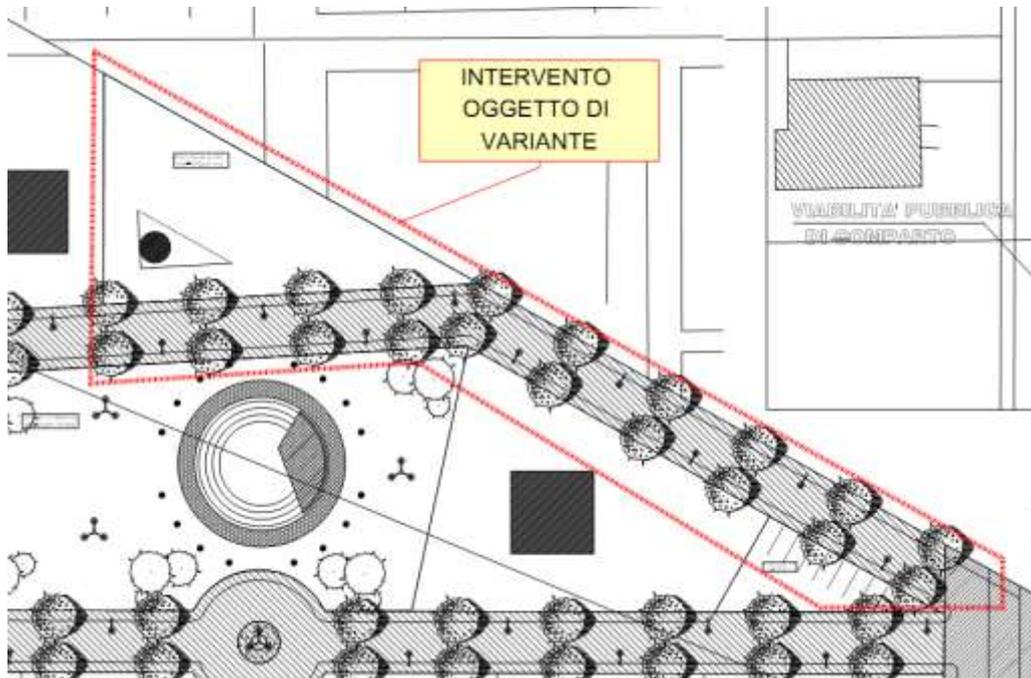
4.1. Premessa

La Lottizzazione convenzionata si articola su un'area a ridosso della zona "a Vincolo Archeologico".

Tale vincolo risulta identificato negli elaborati grafici allegati da linee di delimitazione differenti da quanto riportato nel P.R.G., condizione che ha posto non pochi problemi alla stesura della lottizzazione stessa.

L'errore è stato originato probabilmente da un errato posizionamento dell'area a vincolo archeologico che, originariamente avente funzione di proteggere l'area sulla quale si sviluppano le fondamenta delle mura di Policoro, in realtà veniva traslato verso l'attuale area edificatoria e pertanto posizionato a distanza considerevole rispetto a tale struttura.

Nella stesura del Piano di Lottizzazione, così come approvato con DCC n.33/2004, il progetto propone di realizzare a ridosso dell'area di Vincolo Archeologico una strada interna alla lottizzazione caratterizzandone fortemente l'effetto antropico di modificazione dell'intero territorio seppure nella realizzazione dell'intervento si è cercato di realizzare l'effetto di sfumatura verso la costituenda area a vincolo archeologico.



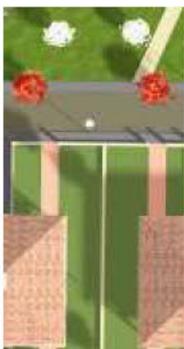
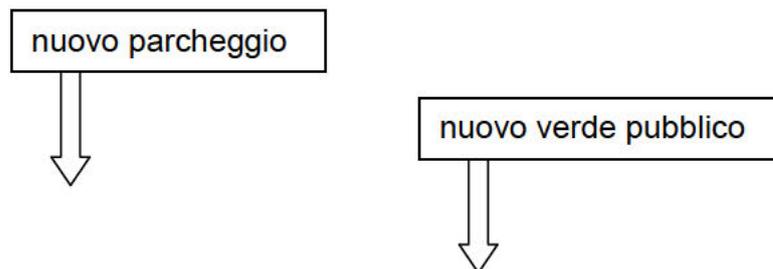
4.2. Previsioni di VARIANTE delle Opere di Urbanizzazioni.

Da una più attenta valutazione dei luoghi emerge in maniera inconfutabile **l'inutilità della viabilità prevista dal Piano di lottizzazione approvato a ridosso del vincolo archeologico** che, al contrario, rimarca l'effetto antropico delle trasformazioni edilizie già in essere.

Nei Comparti limitrofi, al contrario, il criterio più comunemente utilizzato per mitigare la vicinanza delle costruzioni all'area di vincolo è stato quello di prevedere delle aree a verde che unissero l'effetto antropico delle nuove costruzioni maggiorandone la distanza.

Con lo stesso criterio, la VARIANTE proposta prevede essenzialmente l'eliminazione della parte della viabilità interna che dovrebbe essere realizzata a ridosso del Vincolo Archeologico, prevedendo al suo posto

- l'aumento delle aree da destinare a Verde Pubblico;



- la previsione di una ulteriore area a parcheggio pubblico che, oltre a garantire maggiori standard pubblici, migliora la fruizione dell'area di verde pubblico prevista al centro della lottizzazione da attrezzare quale centro di aggregazione degli insediamenti abitativi previsti nel Comparto.

Con siffatta modificazione si ritiene che la scelta progettuale sia migliorativa per preservare l'area sottoposta a vincolo garantendone in futuro spazi accessori pubblici di aree verdi che fungono e fungerebbero da "aree cuscinetto" con il centro urbano ed i suoi costruendi edilizi.

4.3. Superficie del COMPARTO

Ai fini della valutazione dei valori a base dell'intervento edilizio proposto valgono i seguenti dati, così come già riportato nelle **N.T.E. allegate al progetto approvato con D.C.C. n.33/2004**:

A. Superficie del Comparto	mq 25.626
B. Superficie di Proprietà dei Committenti ricadente nel Comparto (Vedi Tav.5)	mq 23.148
C. Superficie del Comparto con esclusione strade di Piano	mq 23.071
D. Superficie del Comparto con esclusione strade di Piano di Proprietà dei Committenti	<u>mq 23.043</u>

La superficie di Calcolo, computata con metodi grafici sul totale dell'area è stata utilizzata ai fini del computo della cubatura realmente disponibile nell'area.

Difatti, la Volumetria computata ed utilizzabile ai fini edificatori così, come sancito nelle **N.T.E. allegate al progetto approvato con D.C.C. n.33/2004**, è stata così quantificata :

$$V = 23.043 \times 0.6 \text{ mc./mq} = \underline{\underline{13.825,8 \text{ mc.}}}$$

4.4. Verifiche degli STANDARDS di PdL

Con la proposta di VARIANTE ad esse modificati risulterebbero solo ed esclusivamente le aree destinate a Standards dal Piano di Lottizzazione approvato con DCC n.33/2004; pertanto ai fini della nuova determinazione degli standards si procede come per il Piano approvato tenendo conto che il numero di insediamenti è il seguente:

- Volume per Abitante 100 mc/ab

$$Na = V / 100 = 13.825,8 / 100 = 138,26 \text{ ab.} = \text{Abitanti insediati}$$

Gli **STANDARD MINIMI** da rispettare per il Piano di Lottizzazione sono così calcolati rispetto alla normativa attuale.

a) La superficie a verde risulta essere :
 $Usc = Na \times 15 \text{ mq/ab.} = 138,26 \times 15 = \underline{\underline{2.073,9 \text{ mq}}}$

b) La superficie per parcheggi risulta essere :
 $Usd = Na \times 3 \text{ mq/ab} = 138,26 \times 3 = \underline{\underline{414,78 \text{ mq}}}$

c) La superficie da dedicare all'istruzione risulta essere;
 $Usa = Na \times 4.5 \text{ mq/ab.} = 138,26 \times 4.5 = \underline{\underline{622,17 \text{ mq}}}$

d) La superficie da dedicare alle attrezzature risulta essere:
 $Usb = Na \times 2.0 \text{ mq/ab} = 138,26 \times 2.0 = \underline{\underline{276,5 \text{ mq}}}$

Dagli elaborati allegati al **PROGETTO DI VARIANTE proposto**, le aree che risultano dedicate agli Standard, come graficamente individuate, sono:

Sigla Identif.	Verde PUB. (Usc)			PARCHEGGI (Usd)			INT. GEN ⁽¹⁾ (Usa+Usb)			SUP. DA MONETIZ.	
	Calcolo (a)	Progetto (b)	Diff. c=(b-a)	Calcolo (d)	Progetto (e)	Diff. f=(e-d)	Calcolo (g)	Progetto (h)	Diff. i=(h-g)	g-(c+f)	Note
Usc1		748,34									Non vi sono superfici da monetizzare
Usc2		1861,8									
Usd1					161,69						
Usd2					360,57						
Usd3					410,31						
Usa+b (1)								1005,89			
Usd5											
Usd6											
TOTALE	2.073,90	2610,14	536,24	414,78	932,57	517,79	898,67	1005,89	107,22	0,00	

(1) Int. Gen. comprendono: mq/ab 4.5 per istruzione; mq/ab 2.0 per attrezzature di interesse comune

ovvero

1) Superfici *adibite a Verde Pubblico*:

mq. 2610,14 da progetto di VARIANTE > *mq. 2073,9 min. da normativa*

La superficie a verde pertanto risulta maggiore di quanto richiesto dagli standards

2) Superficie a parcheggi pubblici

mq. 932,57 da progetto di VARIANTE > *mq. 414,78 min. da normativa*

La superficie a parcheggi pertanto risulta maggiore di quanto richiesto dagli standards .

3) Superficie ad Istruzione e Attrezzature

mq. 1005,89 da progetto di VARIANTE > *mq. 898,67 min. da normativa*

La superficie a istruzione ed attrezzatura pertanto risulta maggiore di quanto richiesto dagli standard urbanistici.

Il tutto è meglio esplicitato nella TAVOLA grafica I) che raffronta tra l'altro gli standards nuovi di progetto anche con quelli precedentemente individuati con il Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n.33/2004 tuttora vigente.

***** fine *****