

COMUNE DI POLICORO

(Provincia di MATERA)

Piano di Lottizzazione del Comparto C3/3b
approvato con Delibera di G.C n° 123/2016

VARIANTE
ADEGUAMENTO DEGLI ALLINEAMENTI
DEFINITI DALL'APPROVAZIONE DEL R.U. SUL FRONTE - VIALE

PROGETTO: <i>OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO EDILIZIO C 3/3b (LOTTIZZAZIONE)</i>		ALLEGATO N° A
ELABORATO: <i>RELAZIONE TECNICA GENERALE E QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO</i>		SCALA
		DATA
COMMITTENTI : <div><div><i>Sig. Eredi BITONTE Felicia</i> <i>Sig. PALAZZO Giuseppe</i> <i>Sig. LATEANA Margherita</i> <i>Sig. FORTUNATO Fernando.</i> <i>Sig. FORTUNATO Antonio</i></div><div><i>Sig. GUIDA Nicola</i> <i>Sig. GUIDA Laura</i> <i>Sig. EDIL.D.S.R.L.</i> <i>Sig. LIUZZI/VIGGIANO</i> <i>Sig. MAINIERI/MARTELLO</i></div></div>		
PROGETTISTI		
(Ing. A. LIZZIO)	(Arch. A. PONTRANDOLFI)	(Ing. C. VETERE)
(Arch. G. DE SANTIS)		

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica è inerente al progetto per le opere di urbanizzazione per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata C3/3b della Variante al P.R.G. del Comune di Policoro.

Il Piano di Lottizzazione (PdL) **C3/3b**, è stato definito in rapporto a quanto stabilisce la Vigente Variante al Piano Regolatore Generale.

Le Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. di Policoro all'ART.6.16 recitano testualmente:

- ZONE C3: ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano i comparti di edilizia residenziale a ville.

Per l'attuazione di ciascun comparto si prescrive la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata su un lotto minimo urbanistico di intervento con proposta estesa all'intera maglia, secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio ed i seguenti parametri:

- Lmu: (Lotto minimo urbanistico) = mq 5.000
- lft: (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,6 mc/mq
- Usa: (Istruzione) = 4,5 mq x ab. insediato (monetiz.)
- Usb: (Attrezzature) = 2,0 mq x ab. insediato (monetiz.)
- Usc: (Verde) = 15 mq x ab. insediato (da cedere.)
- Usd: (Parcheggi) = 3 mq x ab. insediato (da cedere.)
- Lme: (Lotto minimo edilizio) = mq. 1.500
- Np: (Numero piani fuori terra) = max 2 oltre la copertura a tetto
- Rc: (Rapporto di copertura massimo) = 50% dell'area (Sf)
- H: (Altezza massima) = 8,00 ml
- Dc: (Distanza dai confini) = $H \times 0,5$; minimo di ml 5,00 salvo costruzioni in aderenza
- Ds1: (Distanza dalle strade principali) = minimo ml 10
- Ds2: (Distanza dalle strade secondarie) = minimo ml 5
- Ip: (Indice di piantumazione) = 1 albero ogni 50mc
- Pp: (Parcheggi privati) = 1 mq. ogni 10 mc. di costruito

Per tali zone, in attesa di uno strumento urbanistico esecutivo, per gli edifici esistenti, è comunque consentito l'adeguamento alla presente normativa senza aumento di superficie di sedime, sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'area risulta essere collocata su Via M. D'Azeglio, zona urbanisticamente in fase di realizzazione.

L'area oggetto della lottizzazione ha la forma all'incirca trapezoidale, con un lato su via M. D'Azeglio, ed è ubicata in posizione centrale tra i comparti C3/3a, C2/3, C3/2, C1/8, C1/7. Orograficamente l'area si presenta con giacitura pianeggiante.

Il PdL è stato redatto nel rispetto degli elaborati grafici e degli allegati cartacei (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.

Il PdL, proposto all'adozione ed approvazione del Consiglio Comunale, è sottoscritto dai lottizzanti interessati:

Sig. BITONTE Felicia;

Sig. PALAZZO Giuseppe;

Sig. MAINIERI/MARTELLO;

Sig. FORTUNATO Fernando/Antonio;

Sig.ra LATEANA Margherita;

Sig.ra GUIDA Laura;

Sig. GUIDA Nicola;

Sig. EDIL.D.S.R.L.;

Sig. LIUZZI/VIGGIANO.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA.

2.1. Stato di fatto

L'area della lottizzazione ricalca grossomodo i limiti d'assegnazione dei poderi della Riforma Fondiaria degli anni cinquanta. In detta area, circondata dalle strade di piano, il Piano Regolatore Generale ha preso atto sia delle preesistenze che dei limiti di proprietà.

2.2. Dati Catastali

Le aree interessate alla lottizzazione, sono riportate in Catasto al foglio di mappa n° 7 e risultano così distinte :

Tab.1 - Quadro delle superfici catastali e/o grafiche		SUPERFICI				
		Fg	P.lla	parziale mq.	Totale mq.	%
DITTA LOTTEZZANTE						
1	Bitonte Felicia	7	59	22.830		
	"	7	1438	810		
	"	7	1439	155		
	"	7	3194	1.300		
	"	7	3195	1.940		
	"	7	3197	1.132		
	"	7	1408	168		
	Totale Bitonte Felicia				28.335	48,87%
2	Palazzo Giuseppe	7	1442	760		
	"	7	1443	885		
	Totale Palazzo Giuseppe				1.645	2,84%
3	Marzo Laura/Fortunato Fernando/Antonio	7	3.221	2.603		
	"	7	2.923	1.039		
	"	7	2.929	269		
	"	7	1.545	1.000		
	Totale Fortunato Ferdunando				4.911	8,47%
4	Lateana Margherita	7	3.222	5.580		
	Totale Lateana Margherita				5.580	9,62%
5	Mainieri/Martello	7	2.112	8.180		
	"	7	2.132	609		
	Totale Eredi Mainieri				8.789	15,16%
6	EDIL.D.S.R.L.	7	130	3.800		
	Totale EDIL.D.S.R.L.				3.800	6,55%
7	Liuzzi/Viggiano	7	2.265	1.212		
	Totale Liuzzi/Viggiano				1.212	2,09%
8	Guida Nicola	7	2.954	2.475		
	Totale Guida Nicola				2.475	4,27%
9	Guida Laura	7	2.953	1.234		
	Totale Guida Laura				1.234	2,13%
Totale Comparto					57.981	100,0 %

La tabella 1 mostra i dati catastali delle proprietà.

Complessivamente la superficie di proprietà dei lottizzanti, ricadente nel Comparto **C3/3B**, ammonta a mq. 57.981,00 calcolata in parte con il metodo grafico ed in parte dai dati presi dalle visure catastali. Le superfici calcolate sono al lordo delle strade di piano.

Le strade di piano sono in totale mq. 5.363,45.

Le superfici, depurate delle strade di piano, risultano quindi essere pari a mq. 52.617,55.

2.3. Stato di fatto edifici esistenti

L'area di lottizzazione, ricadendo a ridosso della nuova zona urbanizzata (C2/3, C1/7 e C1/8), ha preesistenze ed esattamente, 5 edifici di cui 4 adibiti a civile abitazioni composti da n°1 piano fuori terra, (lotto A1-A2-D1), e da un **fabbricato su un livello da demolire**, adibito a deposito attrezzi agricoli di mq 137,31 (lotto A3) e mc 480,00.

Queste sviluppano le superfici e i volumi riportati nella seguente Tab.2:

Tab.2 -Superfici e Volumi preesistenti da ristrutturare e/o demolire		Volume Realizzato
P.lla	Proprietà	Mc
1545	Marzo Laura	623,00
3197	Bitonte Felicia	680,00
1408	Bitonte Felicia	498,00
1443	Bitonte Felicia	438,00
3194	Bitonte Felicia	480,00
Totale		2.719,00

2.4. Descrizione dello stato delle coltivazioni

L'attuale ordinamento colturale dell'area è costituito da: seminativo, uliveti, vigneti e frutteti.

La modificazione delle aree, da destinazione agricola a suolo edificabile è stata già oggetto di valutazione (anche di impatto ambientale)

da parte dei redattori della Variante al Piano Regolatore Generale. Pertanto, in questa sede, si segnala esclusivamente l'obiettivo di conservare (compatibilmente con il posizionamento delle sagome di ingombro), ove possibile, le alberature più interessanti preesistenti (olivo) con le ulteriori previste piantumazioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione.

2.5. Descrizione Stato di Fatto delle Reti Tecnologiche:

2.5.1. Rete Elettrica

La rete di distribuzione dell'Energia elettrica è collocata su via M. D'Azeglio ed è dimensionata per il fabbisogno delle residenze esistenti.

2.5.2. Rete Telefonica

La rete telefonica è collocata anch'essa su Via M. D'Azeglio e dimensionata per il fabbisogno attuale.

2.5.3. Rete idrica

La rete di distribuzione idrica è collocata su Via M. D'Azeglio, realizzata e gestita dalla Società AQL S.p.A., ed è dimensionata per le esigenze idrico-potabili attuali.

2.5.4. Rete di raccolta e smaltimento degli scarichi fognari

La rete di raccolta e smaltimento degli scarichi fognari è collocata su via M. D'Azeglio, ed è dimensionata per le preesistenze.

2.5.5. Rete di smaltimento delle acque meteoriche

La rete di smaltimento delle acque meteoriche è collocata su via M. D'Azeglio.

2.5.6. Rete distribuzione del gas metano

La rete di distribuzione del Gas metano è collocata su Via M. D'Azeglio, è gestita dalla 2igas, con condotta interrata di media pressione, diametro 2", portata media di mc. 500/600 ora.

2.6. Viabilità esistente

L'area è attualmente servita da Via M. D'Azeglio.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dai lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto sarà stabilito nella Convenzione che i lottizzanti stessi stipuleranno con il Comune di Policoro.

Il progetto riguarda tutte le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria, necessarie a rendere abitabile un quartiere di nuova espansione.

Nello specifico riguarda la progettazione delle seguenti opere:

- Rete Viaria e parcheggi
- Verde Pubblico
- Rete Fogna Bianca
- Rete Fogna Nera
- Rete Idrica
- Rete Distribuzione Gas
- Rete Telefonica
- Rete Energia Elettrica
- Rete Pubblica Illuminazione

Queste opere saranno realizzate nel rispetto del progetto esecutivo allegato, del Capitolato Speciale d'Appalto e delle indicazioni che La Direzione dei Lavori vorrà impartire delle prescrizioni.

Segue il Riepilogo generale dei lavori in % e il Quadro economico generale:

RIEPILOGO GENERALE DEI LAVORI IN %

N° Ord.	Descrizione	Importo in Euro	Incidenza %
---------	-------------	-----------------	-------------

1	Rete Viaria	€ 518.734,58	38,05%
2	Verde Pubblico	€ 109.143,21	8,01%
3	Rete Fogna Bianca	€ 119.263,99	8,75%
4	Rete Fogna Nera	€ 161.048,84	11,81%
5	Rete Idrica	€ 100.523,81	7,37%
6	Rete distribuzione gas	€ 76.519,73	5,61%
7	Rete Telefonica	€ 57.691,29	4,23%
8	Rete Energia Elettrica	€ 67.832,05	4,98%
9	Rete Pubblica Illumina- zione	€ 152.625,55	11,19%

Totale Categorie	€ 1.363.383,05	100,00%
-------------------------	-----------------------	----------------

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

A) *Lavori a Corpo:*

1	Rete Viaria	€ 518.734,58
2	Verde Pubblico	€ 109.143,21
3	Rete Fogna Bianca	€ 119.263,99
4	Rete Fogna Nera	€ 161.048,84
5	Rete Idrica	€ 100.523,81
6	Rete distribuzione gas	€ 76.519,73
7	Rete Telefonica	€ 57.691,29
8	Rete Energia Elettrica	€ 67.832,05
9	Rete Pubblica Illumina- zione	€ 152.625,55
	Sommano	€ 1.363.383,05

Totale Lavori a Corpo:

€ 1.363.383,05

B) Somme a disposizione:

b.1)	Direzione Lavori, Contabilità, Coordinamento Sicurezza in fase di esecuzione e Collaudo Tecnico Amministrativo	€ 47.284,76
b.2)	Lavori a cura della società AQL: Lavori a misura a base d'asta: 8771,59 €; Oneri per la sicurezza ex All. XV D.lgs. 81/08: 438,58	€ 9.210,17
b.3)	Spese tecniche AQL 10% b.2	€ 921,02
b.4)	Spese per collaudo ed avvio all'esercizio AQL 1,5 % A4 e A5	€ 3.868,76
b.5)	IVA su spese generali e tecniche il 22 %	€ 10.402,65
b.6)	IVA sui lavori (Urbanizzazioni) 10 % di A	€ 136.338,31
b.7)	IVA sui lavori e forniture AQL 10% b.2	€ 921,02
b.8)	IVA per spese tecniche e collaudo AQL 22% b.3 e b.4	€ 1.053,75
	Sommano	€ 210.000,43

Totale Somme a disposizione:	€ 210.000,43
------------------------------	--------------

C) Lavori a Corpo + Somme a disposizione:	€ 1.573.383,48
--	-----------------------

Firma

