

~~Arch. LAPERGOLA Vincenzo~~~~Timbri:~~

Via LAZIO n° 2 - 75025, Policoro (MT)
cell. 338.3343285
pec: vincenzo.lapergola @archworldpec.it

Ing. VETERE Carmine

Via LAZIO n°2 - 75025, Policoro (MT)
cell. 339.8457511
pec: carmine.vetere2@ingpec.eu

Geom. BIANCO Domenico

Via san Massimiliano KOLBE n°14 - 75025, Policoro (MT)
cell. 389.7838327
pec: domenico.bianco1@geopec.it

PROGETTISTI

COMMITTENTE

LOTTIZZANTI PROPRIETARI

OGGETTO

Città di POLICORO
Comparto Edilizio C.1/10 (ex D12/4a)

**TAVOLA ADEGUATA ALLE
PRESCRIZIONI DEL VIGENTE R.U. IN
OTTEMPERANZA ALLA RICHIESTA DI
ADEMPIMENTI DEL COMUNE DI
POLICORO RIF.NOTA PROT.N.10546 DEL
28/03/2024**

DATA: 18 APR. 2024

SCALA:

allegato NR:

A

AGGIORNAMENTO TAVOLE CON PRESCRIZIONI

Tavola:

Allegati: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Timbro e firma

I Progettisti.

1. PREMESSA

Il Piano di Lottizzazione (PdL) di iniziativa privata, denominato **D12/4a**, è stato definito in rapporto a quanto stabilisce il Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della L.R. n.23/99 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area risulta essere collocata agli estremi della pianificazione urbanistica citata, a confine da un lato con aree aventi la stessa tipologia e destinazione edilizia, Zona D2: Comparto Agroalimentare, (zona urbanistica incompleta in parte già edificata) e dall'altro lato con le aree denominate E1: Aree Agricole Normali.

Il Comparto Edilizio D12/4a risulta ben delimitato dalle strade di Piano lungo i tre lati di maggiore estensione, mentre il quarto lato, orientato verso il nord, è a confine con il Comparto Edilizio D12/4b. Una delle strade di piano, quella a sud, è l'allargamento e la rivisitazione progettuale della viabilità esistente di via Santa Croce del Comune di Policoro, mentre le altre risultano viabilità di progetto previste dal RU.

L'area oggetto della lottizzazione ha la forma irregolare avvicinabile a quella geometrica di un trapezio rettangolo con il lato maggiore orientato verso il sud lungo via Santa Croce. Orograficamente l'area si presenta con giacitura prevalentemente pianeggiante, così come tutte le aree di nuova espansione.

Il PdL è stato redatto nel rispetto degli elaborati grafici e degli allegati (Relazione generale, Norme Tecniche d'Attuazione) del Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della L.R. n.23/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Il PdL, proposto all'adozione ed approvazione del Consiglio Comunale, è sottoscritto da tutti i lottizzanti interessati; che sono i seguenti:

sig.ra BENEDETTO Nina

Eredi PESARO

DRAM IMMOBILIARE Srl

sig.ra FILOMENO Cosimina

sig.ra FILOMENO Maria

sig.ra FILOMENO Rosina

sig. FIMIANI Antonietta

sig. LOPATRIELLO Pietro

sig. DILEO Vincenzo

sig.ra CASTROVILLARI Laura

MONTES LEASECO Srl

sig. ROMEO Donato Mario

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA.

2.1. Stato di fatto

L'area della lottizzazione non ricalca i limiti d'assegnazione dei poderi della Riforma Fondiaria degli anni cinquanta. In detta area il Regolamento Urbanistico non ha preso atto né delle preesistenze né dei confini dei singoli appezzamenti, bensì è stato redatto sulle nuove e future esigenze.

2.2. Dati Catastali

Le aree interessate alla lottizzazione, sono riportate in Catasto al foglio di mappa n° 7 e 15 e risultano così distinte (per l'elenco dettagliato - partita catastale, foglio di mappa, particella e intestazione catastale, cfr. Tab. 1 della presente e le allegate Visure Catastali in appendice)

Tab. 1

Foglio	Particella	Ditta	Superficie
7	3548	Eredi Pesaro	273,00
7	3549	Eredi Pesaro	239,00
7	3550	Eredi Pesaro	230,00
7	3551	Eredi Pesaro	3,00
7	3553	Eredi Pesaro	1.512,00
7	3554	Eredi Pesaro	687,00
7	3555	Eredi Pesaro	289,00
7	3756	Eredi Pesaro	440,00
7	3538	Sig.ra Fimiani Antonietta	85,00
7	3522	Sig. ROMEO Donato Mario	1.356,00
7	3523	Sig. ROMEO Donato Mario	763,00
7	3524	Sig. ROMEO Donato Mario	702,00
7	3525	Sig. ROMEO Donato Mario	583,00
7	3526	Sig. ROMEO Donato Mario	489,00
7	3527	Sig. ROMEO Donato Mario	282,00
7	3528	Sig. ROMEO Donato Mario	21,00
7	3529	Sig. ROMEO Donato Mario	19,00
7	3530	Sig. ROMEO Donato Mario	4,00
7	3531	Sig. ROMEO Donato Mario	8,00
7	1603	Sig. ROMEO Donato Mario	1.225,00
7	3514	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	3.166,00
7	3515	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	616,00
7	3516	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	141,00
7	3517	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	163,00
7	3518	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	92,00

7	3539	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	1.435,00
7	3540	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	1.440,00
7	3541	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	828,00
7	3542	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	734,00
7	3543	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	572,00
7	3544	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	456,00
7	3545	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	307,00
7	3546	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	231,00
15	1231	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	1.013,00
15	1232	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	429,00
15	1233	D.R.A.M. IMMOBILIARE S.R.L.	38,00
15	1239	Sig. LOPATRIELLO Pietro	34,00
15	1241	MONTES LEASECO SRL	8,00
7	3482	Sig.ra FILOMENO Cosimina	213,00
7	3483	Sig.ra FILOMENO Cosimina	108,00
7	3498 parte	Sig.ra FILOMENO Cosimina	1.538,00
7	3499	Sig.ra FILOMENO Cosimina	1.011,00
7	3500	Sig.ra FILOMENO Cosimina	767,00
7	3501	Sig.ra FILOMENO Cosimina	711,00
7	3502	Sig.ra FILOMENO Cosimina	479,00
7	3503	Sig.ra FILOMENO Cosimina	52,00
7	3510	Sig.ra FILOMENO Cosimina	521,00
7	3511	Sig.ra FILOMENO Cosimina	68,00
7	3492	Sig.ra FILOMENO Maria	1.970,00
7	3493	Sig.ra FILOMENO Maria	766,00
7	3494	Sig.ra FILOMENO Maria	503,00
7	3495	Sig.ra FILOMENO Maria	480,00

7	3496	Sig.ra FILOMENO Maria	474,00
7	3497	Sig.ra FILOMENO Maria	188,00
7	3506	Sig.ra FILOMENO Maria	637,00
7	3507	Sig.ra FILOMENO Maria	482,00
7	3508	Sig.ra FILOMENO Maria	317,00
7	3509	Sig.ra FILOMENO Maria	21,00
7	370	Sig.ra FILOMENO Rosina	982,00
7	3487	Sig.ra FILOMENO Rosina	783,00
7	3488	Sig.ra FILOMENO Rosina	766,00
7	3489	Sig.ra FILOMENO Rosina	384,00
7	3490	Sig.ra FILOMENO Rosina	376,00
7	3556	Sig.ra FILOMENO Rosina	2.293,00
7	3557	Sig.ra FILOMENO Rosina	359,00
7	3558	Sig. LOPATRIELLO Pietro	284,00
7	3559	Sig. LOPATRIELLO Pietro	162,00
7	3485	Sig.ra Castrovillari Laura	375,00
15	1235	Comune di Policoro	37,00
15	1236	Comune di Policoro	25,00
15	1237	Sig. LOPATRIELLO Pietro	191,00
7	4171 parte	Comune di Policoro	190,20
7	3520	Comune di Policoro	232,00
7	1361 parte	Demanio dello Stato	36,85
7	1367 parte	Sig. DILEO Vincenzo	37,57
7	1368 parte	Demanio dello Stato	38,29
7	3477	Sig.ra BENEDETTO Nina	444,00
7	3479	Sig.ra BENEDETTO Nina	48,00
7	3481	Sig.ra BENEDETTO Nina	92,00

7	1292	Sig.ra BENEDETTO Nina	499,00
7	3512	Ente urbano	263,00
7		ESAB Strada poderale	1.713,00
7		Acque	652,65
TOTALE SUPERFICI CATASTALI DELLA LOTTIZZAZIONE			43.483,20

Tab. 2 -Superfici in Proprietà proponenti la lottizzazione		SUPERFICI		
Proprietà		foglio 7 Mq.	foglio 15 Mq.	Totale Mq.
1	Benedetto Nina	1.083	0	1.083
2	Eredi Pesaro	3.673	0	3.673
3	DRAM IMMOBILIARE S.R.L.	10.181	1.480	11.661
4	Filomeno Cosimina	5.468	0	5.468
5	Filomeno Maria	5.838	0	5.838
6	Filomeno Rosina	5.943	0	5.943
7	Fimiani Antonietta	85	0	85
8	Lopatriello Pietro	446	225	671
9	Dileo Vincenzo	38	0	38
10	Castrovillari Laura	375	0	375
11	MONTES LEASECO SRL	0	8	8
12	Romeo Donato Mario	5.452	0	5.452
Totale Proponenti		38.582	1.713	40.295

Calcolo delle Superfici in Proprietà dei proponenti la Lottizzazione:

Le aree interessate alla lottizzazione, in modo indiretto (aree di proprietà che **non** hanno sottoscritto il presente piano) sono riportate in Catasto ai foglio di mappa n° 7 e 15 e sono così distinte:

Tab. 3 -Superfici in Proprietà <u>non proponenti</u> la lottizzazione		SUPERFICI		
		foglio 7 Mq.	foglio 15 Mq.	Totale Mq.
Proprietà				
1	Demanio dello Stato	75	0	75
2	Ente urbano	263	0	263
3	Comune di Policoro	422	62	484
4	ESAB Strada poderale	1.713	0	1.713
5	Acque	653	0	653
Totale non Proponenti		3.126	62	3.188

Riepilogando, le aree interessate dalla lottizzazione sono così articolate:

Tab. 4 -Riepilogo delle Superfici e delle proprietà perimetrate nel comparto		SUPERFICI		
		foglio 7 Mq.	foglio 10 Mq.	Totale Mq.
Proprietà				
1	Benedetto Nina	1.083	0	1.083
2	Eredi Pesaro	3.673	0	3.673
3	DRAM IMMOBILIARE S.R.L.	10.181	1.480	11.661
4	Filomeno Cosimina	5.468	0	5.468
5	Filomeno Maria	5.838	0	5.838
6	Filomeno Rosina	5.943	0	5.943
7	Fimiani Antonietta	85	0	85
8	Lopatriello Pietro	446	225	671
9	Dileo Vincenzo	38	0	38
10	Castrovillari Laura	375	0	375
11	MONTES LEASECO	0	8	8
12	Romeo Donato Mario	5.452	0	5.452
13	Demanio dello Stato	75	0	75
14	Ente urbano	263	0	263
15	Comune di Policoro	422	62	484
16	ESAB Strada poderale	1.713	0	1.713
17	Acque	653	0	653
Totale Superfici		41.708	1.775	43.483

Calcolo delle superfici e delle percentuali di ogni singolo lottizzante interessato al presente comparto:

Tab. 5 -Quadro delle superfici catastali o grafiche rientranti nel comparto		SUPERFICI			
		Fg	Par.Illa	parziale Mq.	Totale Mq. %
DITTA LOTTIZZANTE					
1 Benedetto Nina		7	3477	444,00	
"		7	3479	48,00	
"		7	3481	92,00	
"		7	1292	499,00	
Totale Benedetto Nina					1.083 1,34%
2 Eredi Pesaro		7	3548	273,00	
"		7	3549	239,00	
"		7	3550	230,00	
"		7	3551	3,00	
"		7	3553	1.512,00	
"		7	3554	687,00	
"		7	3555	289,00	
"		7	3756	440,00	
Totale Eredi Pesaro					3.673 8,45%
3 DRAM IMMOBILIARE SRL		7	3514	3.166,00	
"		7	3515	616,00	
"		7	3516	141,00	
"		7	3517	163,00	
"		7	3518	92,00	
"		7	3539	1.435,00	
"		7	3540	1.440,00	
"		7	3541	828,00	
"		7	3542	734,00	
"		7	3543	572,00	
"		7	3544	456,00	
"		7	3545	307,00	
"		7	3546	231,00	
"		15	1231	1.013,00	
"		15	1232	429,00	
"		15	1233	38,00	
Totale DRAM IMMOBILIARE SRL					11.661 26,82%
4 Filomeno Cosimina		7	3482	213,00	
"		7	3483	108,00	
"		7	3498 parte	1.538,00	
"		7	3499	1.011,00	
"		7	3500	767,00	
"		7	3501	711,00	
"		7	3502	479,00	
"		7	3503	52,00	
"		7	3510	521,00	
"		7	3511	68,00	
Totale Filomeno Rosina					5.468 12,58%
5 Filomeno Maria		7	3492	1.970,00	
"		7	3493	766,00	
"		7	3494	503,00	
"		7	3495	480,00	
"		7	3496	474,00	
"		7	3497	188,00	
"		7	3506	637,00	
"		7	3507	482,00	

"	7	3508	317,00		
"	7	3509	21,00		
Totale Filomeno Maria				5.838	13,43%
6 Filomeno Rosina	7	370	982,00		
"	7	3487	783,00		
"	7	3488	766,00		
"	7	3489	384,00		
"	7	3490	376,00		
"	7	3556	2.293,00		
"	7	3557	359,00		
Totale Filomeno Rosina				5.943	13,67%
7 Fimiani Antonietta	7	3538	85,00		
Totale Fimiani Antonietta				85	0,20%
8 Lopatriello Pietro	7	3558	284,00		
"	7	3559	162,00		
"	15	1237	191,00		
"	15	1239	34,00		
Totale Lopatriello Pietro				671	1,54%
9 Dileo Vincenzo	7	1367 parte	37,57		
Totale Dileo Vincenzo				38	0,09%
10 Castrovillari Laura	7	3485	375,00		
Totale Castrovillari Laura				375	0,86%
11 MONTES LEASECO SRL	15	1241	8,00		
Totale MONTES LEASECO SRL				8	0,02%
12 Romeo Donato Mario	7	3522	1.356,00		
"	7	3523	763,00		
"	7	3524	702,00		
"	7	3525	583,00		
"	7	3526	489,00		
"	7	3527	282,00		
"	7	3528	21,00		
"	7	3529	19,00		
"	7	3530	4,00		
"	7	3531	8,00		
"	7	1603	1.225,00		
Totale Romeo Donato Mario				5.452	12,54%
13 Demanio dello Stato	7		75,00		
Totale Demanio dello Stato				75	0,17%
14 Ente urbano	7		263,00		
Totale Ente urbano				263	0,60%
15 Comune di Policoro	7	422	62,00		
Totale Comune di Policoro				484	1,11%
16 ESAB Strada Poderale			1.713,00		
Totale ESAB	7			1.713	3,94%
17 Acque	7		653,00		
Totale Acque				653	1,50%
Totale Comparto				43.483	100,0 %

Complessivamente la superficie di proprietà dei lottizzanti, ricadente nel Comparto **D12/4a**, ammonta a mq. 43.483,20 calcolata in parte con il metodo grafico, ed in parte dati presi dalle visure catastali. Le superfici calcolate sono al lordo delle strade di piano.

Le strade di piano sono in totale mq. 6.865,20.

Le superfici, depurate delle strade di piano, risultano essere pari a mq. 36.618,00.

2.3. Stato di fatto edifici esistenti

L'area di lottizzazione, come già specificato, non ricadendo in piena zona di riforma fondiaria, non ha preesistenze significanti.

La presenza di edifici è limitata a pochi fabbricati (n.3 circa) con accesso su via Santa Croce che rappresenta, allo stato attuale, l'unica via di comunicazione con il centro abitato e con la viabilità esterna.

Lo stato di consistenza in cui essi si trovano risulta buono dal punto di vista delle strutture e delle finiture; difatti la maggiore parte degli edifici è stata oggetto di recenti opere di ristrutturazione edilizia o, addirittura, è di recente costruzione.

2.4. Descrizione dello stato delle coltivazioni

L'attuale ordinamento colturale predominante dell'area è frutteto, (per lo più pesche, albicocche e arance), mentre la restante parte dell'area è incolta e/o seminativo.

La modificazione delle aree, da destinazione agricola in suolo edificabile, è stata già oggetto di valutazione (anche di impatto ambientale) da parte dei redattori del Regolamento Urbanistico. 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 lungo Via Santa Croce, unica strada di accesso ai terreni interessati ed è stata dimensionata per il fabbisogno delle residenze esistenti. La cabina di derivazione della rete è collocata su Via Puglia. La rete elettrica è del tipo aerea.

2.5.2. Rete Telefonica

La rete telefonica è collocata anch'essa su Via Santa Croce, dimensionata per il fabbisogno attuale. La rete è del tipo aerea.

2.5.3. Rete idrica

La rete di distribuzione idrica è collocata su Via Santa Croce, realizzata dalla Società AQP S.p.A. è 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 non esiste.

2.5.5. Rete di smaltimento delle acque meteoriche

La rete di smaltimento delle acque meteoriche non esiste.

2.5.6. Rete distribuzione del gas metano

La rete di distribuzione del Gas metano più vicina all' area interessata è collocata su Via Puglia ed è gestita dalla Co. Gas s.r.l., con condotta interrata di media pressione, diametro 2", portata media di mc. 500/600 ora.

2.6. Viabilità esistente

L'area, collocata nelle vicinanze di Via Puglia (arteria principale della Viabilità del Comune di Policoro), non è dotata di infrastrutture viarie ad eccezione di Via Santa Croce, strada comunale di ridotte dimensioni che nella previsione di Piano sarà allargata, pavimentata con conglomerato bituminoso, unica strada di collegamento con Via Puglia.

3. PROGETTO

3.1. Premessa

Il Piano di Lottizzazione è stato progettato nel rispetto del **Regolamento Urbanistico**, attenendosi sia agli elaborati grafici sia agli allegati.

Nella definizione dell'impianto urbano si è tenuto conto delle peculiarità dell'area e delle condizioni orografiche del sito.

L'obiettivo che la lottizzazione intende perseguire è quello della realizzazione di una *"parte di città"*, da collegare organicamente al centro urbano e che offra, sia ai suoi potenziali abitanti che ai suoi frequentatori, una struttura urbana nella quale siano individuabili ed immediatamente connotabili le varie funzioni di "quartiere residenziale e commerciale/direzionale".

La progettazione urbanistica, è stata sviluppata contestualmente a quella edilizia ed architettonica ed ha realizzato i fabbisogni più necessari di cui una città necessita: la residenza, i locali commerciali, direzionali ed artigianali, il verde (pubblico e privato), la viabilità, i parcheggi e gli spazi per le attrezzature, per i servizi e per la socializzazione.

Data questa impostazione la lottizzazione è stata articolata in 24 *lotti edificabili*, così come identificato nelle tavole grafiche allegate (7,8).

L'impianto viario urbano si concretizza con la realizzazione di due penetrazioni carrabili, pressappoco paralleli a via Santa Croce e di un collegamento perpendicolare a via Santa Croce, che permettono l'accesso ai futuri insediamenti, da Via Puglia tramite Via Santa Croce opportunamente allargata. Le penetrazioni di cui sopra consentono di raggiungere i lotti edilizi, i parcheggi pubblici localizzati all'interno della maglia ed il verde pubblico; il risultato raggiunto ha consentito di destinare piuttosto omogeneamente la superficie destinata a percorsi pedonali attrezzati e percorsi nel verde.

Il Verde Pubblico, previsto nell'area centrale del comparto, sviluppa all'interno della maglia un importante ruolo di connessione tra le parti edificate.

3.2. Dimensionamento del Piano

I limiti territoriali del Piano di lottizzazione del Comparto **D12/4a** sono stati definiti: nell'elaborato n° 8.i Tavola della Zonizzazione Urbana - scala 1:5000.

3.2.1.1. Superfici Territoriale (netta) di Progetto

La superficie territoriale (al netto della viabilità di P.R.G.) del Comparto **D12/4a** ammonta a **mq. 36.618,00**, misurata graficamente nell'elaborato n°8.i Tavola della Zonizzazione Urbana scala 1:5000.

3.2.1.2. Superficie territoriale (Lorda) di Progetto

La superficie territoriale (comprensiva della Viabilità di P.R.G.) del Comparto **D12/4a**, dedotta dalla lettura grafica analitica (realizzata su supporto informatico fornito dall'Amministrazione Comunale) risulta essere pari a **mq. 43.483,20**, a tal proposito cfr. Tab.4 della presente.

3.2.1.3. Individuazione dei lotti edificabili e loro dimensionamento

Dei lotti edificabili sono di seguito riportati, in forma tabellare, le superfici e le attribuzioni.

Tab. 6 Superficie dei Lotti Edificabili Superficie massima coperta per lotto			
Sigla Indiv. Lotto	LOTTIZZANTI	SUPERFICIE	
		Lotto Mq	Coperta Max mq
A1	Germani FILOMENO	783.00	391.50
A1.1	Germani FILOMENO	850.00	425.00
A1.2	Germani FILOMENO	864.00	432.00
A2	Germani FILOMENO	766.00	383.00
A2.1	Germani FILOMENO	864.00	432.00
A3	Germani FILOMENO	766.00	383.00
A3.1	Germani FILOMENO	1140.00	570.00
A4	Germani FILOMENO	711.00	355.50
A4.1	Germani FILOMENO	1000.00	500.00
A5	Germani FILOMENO	767.00	383.50
A5.1	Germani FILOMENO	1013.00	506.50
A6	Germani FILOMENO	920.00	460.00
B1	BENEDETTO Nina FIMIANI Antonietta CASTROVILLARI Laura MONTES LEASECO Srl DILEO Vincenzo	875.00	1440.00
C1	DRAM IMMOBILIARE srl	1435.00	717.50
C2	DRAM IMMOBILIARE srl	1555.00	777.50
C3	DRAM IMMOBILIARE srl	1440.00	720.00
C4	DRAM IMMOBILIARE srl	1485.00	742.50
D1	LOPATRIELLO Pietro	920.00	1860.00
E1	ROMEO Donato Mario	1972.00	986.00
E2	ROMEO Donato Mario	1678.00	839.00
F1	Eredi PESARO	1562.00	781.00
F2	Eredi PESARO	502.00	251.00
G1	Eredi PESARO	440.00	220.00
G2	Eredi PESARO	316.00	158.00
	TOTALE	24.624,00	12.312,00

3.2.2. Volumi progetto

I Volumi insediabili nel Comparto **D12/4a** ammontano a mc. 54.927,00, valore così ottenuto:

$$V = S \cdot I_{ft} = 36.618,00 \text{ mq} \times 1.5 \text{ mc/mq} = 54.927,00 \text{ mc}$$

Tuttavia è da precisare che all'interno del comparto D12/4a rientrano delle particelle catastali che, per la loro tipologia e destinazione ed in considerazione della proprietà, non vengono sfruttate ai fini volumetrici. Tra queste rientrano le particelle destinate a strada interpoderale e canale nonché quelle di proprietà del Demanio dello Stato.

3.2.2.1. *Attribuzione dei Volumi di Progetto*

La volumetria di progetto insediabile nel Comparto, scaturisce dall'applicazione percentuale (derivante dalla Tab.5) al volume totale insediabile e pertanto secondo la seguente tabella:

Tab.7 -Volumi insediabili		SUPERFICIE		VOLUME
DITTA LOTTIZZANTE		Mq.	%	Insed. mc.
Volume insediabile mc. 54927				
1	Benedetto Nina	1.083	2,49%	1.368
2	Eredi Pesaro	3.673	8,45%	4.640
3	DRAM Immobiliare srl	11.661	26,82%	14.730
4	Filomeno Cosimina	5.468	12,58%	6.907
5	Filomeno Maria	5.838	13,43%	7.375
6	Filomeno Rosina	5.943	13,67%	7.507
7	Fimiani Antonietta	85	0,20%	107
8	Lopatriello Pietro	671	1,54%	848
9	Dileo Vincenzo	38	0,09%	47
10	Castrovillari Laura	375	0,86%	474
11	MONTES LEASECO srl	8	0,02%	10
12	Romeo Donato Mario	5.452	12,54%	6.887
13	Demanio dello Stato	75	0,17%	95
14	Ente urbano	263	0,60%	332
15	Comune di Policoro	484	1,11%	611
16	ESAB Strada poderale	1.713	3,94%	2.164
17	Acque	653	1,50%	825
Totale Comparto		43.483	100,00%	54.927

Nella ripartizione delle volumetrie all'interno dei singoli lotti non sono stati considerati i volumi spettanti alla proprietà del Demanio dello Stato, del Comune di Policoro e dell'ESAB, per cui i volumi assegnati corrispondono:

$$\text{Vol. Totale mc. 54.927} - (\text{mc. 678} + \text{mc. 2.164}) = \text{mc. 52.085}$$

3.2.2.2. Individuazione planimetrica dei Volumi

I volumi di cui sopra sono stati distribuiti, in 24 lotti edificabili contraddistinti, nelle tavole di progetto con le sigle A1, A1.1, A1.2, A2, A2.1, A3, A3.1, A4, A4.1, A5, A5.1, A6, B1, C1, C2, C3, C4, D1, E1, E2, F1, F2, G1, G2.

Tab. 7 – Distribuzione dei Volumi per Lotti Edificabili (Le)		Le	Superficie	Volume	I _{ff}
DITTA LOTTIZZANTE			Mq	Mc	mc/mq
Volume insediabile mc 52.085,00					
1	Germani FILOMENO	A1	783.00	1200.00	1.532
2	Germani FILOMENO	A1.1	850.00	2431.33	2.860
3	Germani FILOMENO	A1.2	864.00	2431.33	2.814
4	Germani FILOMENO	A2	766.00	1200.00	1.566
5	Germani FILOMENO	A2.1	864.00	2431.33	2.814
6	Germani FILOMENO	A3	766.00	1200.00	1.566
7	Germani FILOMENO	A3.1	1140.00	2431.33	2.132
8	Germani FILOMENO	A4	711.00	1200.00	1.687
8	Germani FILOMENO	A4.1	1000.00	2431.33	2.431
10	Germani FILOMENO	A5	767.00	1200.00	1.564
11	Germani FILOMENO	A5.1	1013.00	2431.33	2.400
12	Germani FILOMENO	A6	920.00	1200.00	1.304
13	BENEDETTO Nina FIMIANI Antonietta CASTROVILLARI Laura MONTES LEASECO Srl DILEO Vincenzo	B1	875.00	1447.00	1.654
14	DRAM IMMOBILIARE srl	C1	1435.00	3222.50	2.245
15	DRAM IMMOBILIARE srl	C2	1555.00	4000.00	2.572
16	DRAM IMMOBILIARE srl	C3	1440.00	3222.50	2.238
17	DRAM IMMOBILIARE srl	C4	1485.00	4000.00	2.693
18	LOPATRIELLO Pietro	D1	920.00	1833.00	1.992
19	ROMEO Donato Mario	E1	1972.00	4924.00	2.497
20	ROMEO Donato Mario	E2	1678.00	2400.00	1.430
21	Eredi PESARO	F1	1562.00	3462.00	2.216
22	Eredi PESARO	F2	502.00	530.00	1.055
23	Eredi PESARO	G1	440.00	630.00	1.431
24	Eredi PESARO	G2	316.00	625.00	1.977
TOTALE			24.624,00	52.085.00	

3.3. Abitanti insediabili

Per il calcolo degli abitanti insediabili si è assunto il parametro di 100 mc./ab., in analogia a quanto fatto dal redattore della Variante al piano Regolatore Generale (cfr. la Relazione Illustrativa alla Variante al Piano regolatore Generale).

Considerando che, per il comparto in questione, nell'ambito della volumetria prescritta, è consentito l'insediamento di residenze nella misura massima del 50% avremo

$$\text{mc.52.085,00} * 50\% / \text{ab.ins. 100} = \text{n. 260}$$

dove:

- mc.52.085,00 è la volumetria realizzabile progettata per l'intero Comparto Edilizio D12/4a;
- n.260 rappresenta il numero massimo di abitanti insediabili rinveniente dal calcolo.

Pertanto, sulla scorta dei Volumi insediabili per ogni singolo Lotto edificabile, si è proceduto al calcolo degli abitanti insediabili, secondo la seguente tabella:

Tab. 8 – Calcolo degli Abitanti Insediabili		Volume Totale	Volume Progetto	Volume Progetto	Abitanti
			Terziario	Residenziale	100 mc/ab.
A1	Germani FILOMENO	1200.00	0	1200.00	12
A1.1	Germani FILOMENO	2431.33	2431.33	0	0
A1.2	Germani FILOMENO	2431.33	2431.33	0	0
A2	Germani FILOMENO	1200.00	0	1200.00	12
A2.1	Germani FILOMENO	2431.33	2431.33	0	0
A3	Germani FILOMENO	1200.00	0	1200.00	12
A3.1	Germani FILOMENO	2431.33	2431.33	0	0
A4	Germani FILOMENO	1200.00	0	1200.00	12
A4.1	Germani FILOMENO	2431.33	2431.33	0	0
A5	Germani FILOMENO	1200.00	0	1200.00	12
A5.1	Germani FILOMENO	2431.33	2431.33	0	0
A6	Germani FILOMENO	1200.00	0	1200.00	12
B1	BENEDETTO Nina FIMIANI Antonietta CASTROVILLARI Laura	1447.00	1447.00	0	0

	MONTES LEASECO Srl				
	DILEO Vincenzo				
C1	DRAM IMMOBILIARE srl	3222.00	2822.00	400.00	4
C2	DRAM IMMOBILIARE srl	4000.00	4000.00	0	0
C3	DRAM IMMOBILIARE srl	3222.00	2822.00	400.00	4
C4	DRAM IMMOBILIARE srl	4000.00	4000.00	0	0
D1	LOPATRIELLO Pietro	1833.00	1833.00	0	0
E1	ROMEO Donato Mario	4924.00	4032.00	892.00	9
E2	ROMEO Donato Mario	2400.00	0	2400.00	24
F1	Eredi PESARO	3462.00	2632.00	830.00	8
F2	Eredi PESARO	530.00	0	530.00	5
G1	Eredi PESARO	630.00	0	630.00	6
G2	Eredi PESARO	625.00	0	625.00	6
	TOTALE	52.085,00	38.175,98	13.907,00	138

3.4. Standard urbanistici

Gli standard urbanistici sono stati calcolati secondo quanto prescritto dal D. L. 2 aprile 1968 n° 1444, nonché da quanto previsto nella Normativa del RU Vigente, secondo lo schema di calcolo della seguente tabella:

Tab. 9 – Calcolo degli Standard

		ABITANTI INSEDIATI	STANDARD DA NORMATIVA			
			Verde Pub. 9 mq/ab.	Parch. 2,5 mq/ab.	Int. Gen. ⁽¹⁾ 6.50 mq/ab.	TOTALE mq/ab. 18
A1	Germani FILOMENO	12	108	30	78	216
A1.1	Germani FILOMENO	0	0	0	0	0
A1.2	Germani FILOMENO	0	0	0	0	0
A2	Germani FILOMENO	12	108	30	78	216
A2.1	Germani FILOMENO	0	0	0	0	0
A3	Germani FILOMENO	12	108	30	78	216
A3.1	Germani FILOMENO	0	0	0	0	0
A4	Germani FILOMENO	12	108	30	78	216
A4.1	Germani FILOMENO	0	0	0	0	0
A5	Germani FILOMENO	12	108	30	78	216
A5.1	Germani FILOMENO	0	0	0	0	0
A6	Germani FILOMENO	12	108	30	78	216
B1	BENEDETTO Nina FIMIANI Antonietta CASTROVILLARI Laura MONTES LEASECO Srl DILEO Vincenzo	0	0	0	0	0
C1	DRAM IMMOBILIARE srl	4	36	10	26	72
C2	DRAM IMMOBILIARE srl	0	0	0	0	0
C3	DRAM IMMOBILIARE srl	4	36	10	26	72
C4	DRAM IMMOBILIARE srl	0	0	0	0	0
D1	LOPATRIELLO Pietro	8	72	20	52	144

E1	ROMEO Donato Mario	9	81	22,5	58,5	162
E2	ROMEO Donato Mario	24	216	60	156	432
F1	Eredi PESARO	8	72	20	52	144
F2	Eredi PESARO	5	45	12,5	32,5	90
G1	Eredi PESARO	6	54	15	39	108
G2	Eredi PESARO	6	54	15	39	108
	DEMANIO DELLO STATO	0	0	0	0	0
	ENTE URBANO	0	0	0	0	0
	COMUNE DI POLICORO	0	0	0	0	0
	STRADA INTERP.	0	0	0	0	0
	CANALE	0	0	0	0	0
TOTALE COMPARTO		138	1242	345	897	2484

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

L'attuazione delle zone omogenee D12 è inoltre subordinata, in sede di progetto del PdL, anche alla previsione di aree d'uso pubblico pari al 10% della superficie territoriale come prescritto nelle NTE allegate al vigente RU, **(US – Aree d'uso pubblico 10% St + 18 mq./ab. insediato)**

Di conseguenza si dovrebbe prevedere la quantità minima di aree a standard pari a:

$$\text{mq. } 36.618,00 \times 10\% + \text{mq. } 2.484,00 = \text{mq. } 6.145,80$$

dove:

- mq. 36.618,00 è la superficie territoriale dell'intero Comparto Edilizio D12/4a;
- mq. 2.484,00 rappresenta la superficie di standard precedentemente calcolata in funzione degli abitanti insediabili;
- mq. 6.145,80 è la superficie da destinare a standard (Us).

3.5. Verifica degli standard

La verifica degli standard è stata effettuata calcolando graficamente ed in modo analitico le superfici all'uopo destinate, di cui si dà conto, nell'allegata tabella; le sigle identificative delle superfici a standard trovano riscontro nella ta-

vola 11 allegata al Piano. La verifica è stata effettuata sia all'interno di ogni singolo Lotto Edilizio sia complessivamente per l'intero piano di lottizzazione.

Tab. 10 Verifica standard

Sigla Identif.	Verde PUB. (Usc)			PARCHEGGI (Usd)			
	Calcolo (a)	Progetto (b)	Diff. c=(b-a)	Calcolo (d)	Progetto (e)	P. A.	Diff. f=(e-d)
Usc1		315					
Usc2		110					
Usc3		302					
Usc4		2610					
Usc5		488					
Usc6		440					
Usc7		180					
Usc8		110					
Usc9		110					
Usc10		170					
Usc11		125					
Usc12		135					
Usd1					150		
Usd2					150		
Usd3					100		
Usd4					112.50		
Usd5					202		
Usd6					112.50		
Usd7					202		
Usd8					192		
Usd9					345		
TOTALE	1.242	5.095	3.853	345	1.566		1.221

Usc = mq. 906

La tabella 10 (Verifica degli standard), dimostra che la verifica è risultata positiva per le aree destinate a Verde pubblico e per i parcheggi; è risultata negativa, invece poiché non previste nel progetto, per le aree destinate ad Interesse Generale, tuttavia le aree complessive destinate a standard :

$\text{mq. } 5095 \text{ (Verde Pubblico)} + \text{mq. } 1566 \text{ (Parcheggi)} = \text{mq. } 6.661$

sono maggiori di quelle minime richieste (mq. 6.145,80) di mq. 515,20.

INDICE

1. Premessa	1
2. Descrizione dello stato di fatto dell'area	2
2.1. Stato di fatto	2
2.2. Dati Catastali	2
2.3. Stato di fatto dell'edificato	7
2.4. Descrizione dello stato delle coltivazioni	7
2.5. Descrizione Stato di Fatto delle Reti Tecnologiche:	8
2.5.1. Rete Elettrica	8
2.5.2. Rete Telefonica	8
2.5.3. Rete idrica,	8
2.5.4. Rete di raccolta e smaltimento degli scarichi fognari.	8
2.5.5. Rete di smaltimento delle acque meteoriche.	8
2.5.6. Rete distribuzione del gas metano.	8
2.6. Viabilità esistente	9
3. Progetto	10
3.1. Premessa	11
3.2. Dimensionamento del Piano	11
3.2.1. Superfici di progetto	11
3.2.1.1. Superfici territoriale (netta) di Progetto	11
3.2.1.2 Superficie territoriale (lorda) di Progetto	11
3.2.1.3. Individuazione dei lotti edilizi e loro dimensionamento	12
3.2.2. Volumi progetto	12
3.2.2.1. Attribuzione dei Volumi di Progetto	13
3.2.2.2. Individuazione planimetrica dei Volumi	14
3.3. Abitanti insediabili	14
3.4. Standard urbanistici	16
3.5. Verifica degli standard	17