



COMUNE DI SANT'ARCANGELO



PROVINCIA DI POTENZA

REGIONE BASILICATA

---

---

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE

## Distretto Perequativo D.P.1

Superficie Totale mq 16031,00

ELABORATO <b>1</b> PL	RELAZIONE TECNICA	SCALA 1:1000  DATA 14/03/2014  AGG.
--------------------------	-------------------	---

I Committenti:

Fantini Roberto  
Greco Antonio  
La Grotta Pietro



**IL TECNICO**

Ing. Roberto Fantini

## **1 PREMESSA**

In sintonia con le prescrizioni di cui alla L.R. n° 23/99 e successiva Deliberazione della Giunta Regionale di Basilicata n° 512 del 24 Marzo 2003, nonché con il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n.45 del 24/07/2009, la presente relazione inerente il progetto di un intervento di iniziativa privata per un piano di lottizzazione in un comparto dell'estensione di mq 16.031 sito nel comune di Sant'Arcangelo in località denominata "Petrarella", è impostata sulle seguenti valutazioni:

- ▶ analisi dello stato di fatto dell'aria interessata dalla Lottizzazione per i parametri demografici, socio-economici ed ambientali, considerata interagente con il territorio comunale in oggetto;
- ▶ individuazione degli obiettivi (qualitativi e quantitativi) di politica urbanistica posti a base del Regolamento Urbanistico comunale ;
- ▶ definizione del progetto di Piano di Lottizzazione basata sui seguenti parametri:
  - effettiva necessità degli interventi (analisi e valutazioni);
  - compatibilità e coerenza degli stessi;

Sulla base quindi delle valutazioni di cui sopra, una volta determinati i contorni del progetto di Lottizzazione, la Relazione mira ad illustrarne i contenuti, descrivendo le scelte effettuate e le loro caratteristiche qualitative;

## **2 STATO DI FATTO**

L'area interessata alla presente Lottizzazione è un appezzamento di terreno ubicato in località "Petrarella" confinante con due lati dalla SS.92, destinata dal Regolamento Urbanistico vigente D .P.1 "Distretto Perequativo 1".

Catastalmente i terreni sono individuati al N.C.T.R. al foglio di mappa n. 22 particelle n. 1269-1270 – 865 - 866, di proprietà dei proponenti sig.:

- 1- coniugi Fantini Roberto – Ricciardi Caterina;
- 2- coniugi La Grotta Pietro Cesarano Angelina;
- 3- coniugi Greco Antonio – Giordano Lucia.

Acquistati mediante atti pubblici redatti dai notai:

- 1- Fantini – Ricciardi – Notaio D.ssa Infelisi Rep. n. 2217/2013;
- 2- La Grotta – Cesarano – Notaio Dott. Carretta Rep. n. 7337/1997;
- 3- Greco – Giordano – Notaio Dott. Carretta Rep. n. 6722/1997.

Detta area è stata inizialmente destinata ad edifici pubblici, secondo la previsione del P.di F. adottato con delibera consiliare n. 38/78. Successivamente il Comune di Sant'arcangelo, con delibera consiliare n. 35/88, ha adottato una variante al predetto P. di F. con la quale ha stabilito di mantenere vincolata l'area individuandola come zona di trasferimento dei rioni pericolanti.

Nella zona, a tutto il 2007 data di redazione del Regolamento Urbanistico, non sono mai intervenuti né un piano di lottizzazione, né un piano particolareggiato nonostante tutto il vincolo è stato mantenuto e reiterato per circa 30 anni con la conseguenza di una forte penalizzazione per il mancato utilizzo in tempi remoti del terreno.

Dall'inquadramento dell'area oggetto di intervento è facile quindi individuare le caratteristiche principali e le specificità della zona, situata tra via Santa Croce e Via Petrarella.

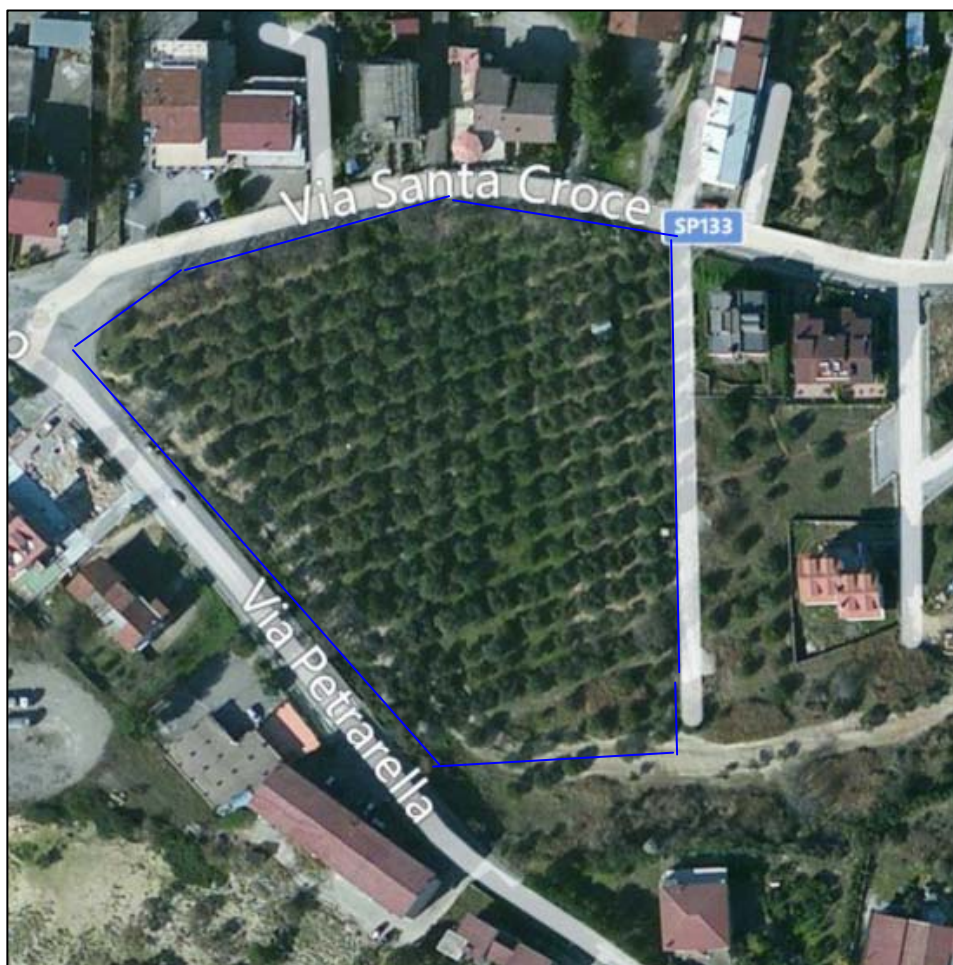
L'area è situata in un ambito prettamente residenziale, attualmente si configura come un vero e proprio vuoto urbano. L'edificato limitrofo è del tipo estensivo, costituito essenzialmente da edifici residenziali 2/3 piani.

## **2.1 PEREQUAZIONE**

In seguito a proposta di cessione volontaria da parte dei lottizzanti dell'area perequativa di cui sopra, acquisita agli atti del Comune in data 09/04/2013 prot.4810 , è stato espresso parere favorevole e nulla osta a tale proposta ,prot. N. 0014783 del 05/11/2013 , in seguito alla quale i lottizzanti hanno provveduto a frazionare l'area a loro spese e a trasmettere al comune tutti gli atti per la stipula dell'atto pubblico per rogito del Segretario Comunale per la cessione dell'area di 2.550,00 mq.

**La perequazione urbanistica si dovrà concretizzare con la cessione gratuita al Comune di una parte dell'area p.lla 1270 di 2550 mq al netto delle superficie occorrenti per gli standard per la lottizzazione , strade, parcheggi, marciapiedi, verde.**

**-VISTA AEREA** .Zona Interessata dalla Lottizzazione.



### **3 STRALCIO NORME ATTUATIVE ZONA OGGETTO DI P.L – REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO**

In particolare la zona in esame è individuata dal vigente Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione C.C. n.45 del 24/07/2009, come Microdistretto Perequativo D.P.1, ricadente in zona di intervento della “Trasformazione C regime d’Uso R.U.6. con i seguenti parametri:

**It**=1,30 mc/mq

**Hmax**=10,50 m;

**Rc**=1/3;

**Lotto minimo**=400 mq

**Distanze dalle Strade** minimo 5 m

**Distanze dai confini** H/2 e non meno di 5 m

**Tipologie edilizie** a schera o isolate  
**Impronta di sagoma** libera;

Valgono le seguenti definizioni:

**St** = Superficie Territoriale, espressa in mq., costituita da un'area assoggettata a un dispositivo urbanistico comprensiva di strade, verde e servizi;

**Sf** = Superficie Fondiaria, espressa in mq., costituita dall'area del lotto edificatorio;

**It** = Indice di Fabbricabilità Territoriale, espresso in mc./mq., rappresenta il volume edificabile per metro quadrato di superficie territoriale;

**If** = Indice di Fabbricabilità Fondiaria, espresso in mc./mq., rappresenta il volume edificabile per metro quadrato di superficie fondiaria;

**Hmax** = Come definite nel Regolamento Edilizio;

**Rc** = Rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie massima coperta e l'intera area del lotto edificabile;

**Lm** = Lotto minimo, espresso in mq., rappresenta la superficie minima necessaria per l'intervento edilizio.

**Standards nella misura 12mq/ab** di cui di **6 mq/ab per parcheggi** e **6mq/ab per verde attrezzato**.

## 4 PROGETTO

### 4.1 ELABORATI DI PROGETTO

- 1.P.L. Relazione Tecnica Illustrativa
- 2.P.L. Planimetria Catastale
- 3.P.L. Planimetria Lotti
- 4.P.L. Planimetria Opere Urbanizzazione
- 5.P.L. Planimetria Quotata
- 6.P.L. Relazione Geotecnica -Idrogeologica

### 4.2 NORME ATTUATIVE SPECIFICHE DE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI PROGETTO

#### **PARAMETRI URBANISTICI ed EDILIZI**

- a) - **Superficie minima** del lotto edificabile (*Sm*) non inferiore a **400,00 mq** -
- b)- **Indice massimo di fabbricabilità fondiaria** (*If*) non superiore a **1,91 mc/mq** -
- c)- **Indice massimo di copertura** (*Ic*) non superiore a **0,5 mq/mq** -
- d)- **Altezza massima fuori terra** **Hmax** deve essere mai superiore a **ml 10,50**.-
- e)- **Numero massimo di piani fuori terra tre**, compreso il piano terra o l'eventuale piano rialzato -
- f)- **Distanza minima tra pareti finestrate** e pareti di edifici antistanti non inferiore a **ml 10,00**
- g) **Distanza minima dai confini non stradali**, ove se ne distacchino perché non si procede all'edificazione in comunione od in aderenza, non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio ed in ogni caso mai inferiore a **ml 5,00** -

- h)- ***Distanza minima dal bordo delle sedi stradali pubbliche e di piano*** (comprendendo nelle sedi stradali anche i relativi marciapiedi) - *ove se ne distacchino - non inferiore a ml 3,00 -*
- i)- *Fermo restando l'altezza massima innanzi indicata, è consentita la realizzazione di piani pilotis soltanto al piano terra -*
- l)- *In caso di trasformazioni di singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, il nuovo corpo di fabbrica dovrà rispettare i regimi d'uso e d'intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo-*
- m) ***Tipologie edilizie a schera o isolate***
- n) ***Impronta di sagoma libera;***

### **4.3 DIMENSIONAMENTO- PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

Per il dimensionamento del Piano di Lottizzazione in Termini di Standards si è rispettato quando previsto dal Regolamento Urbanistico Vigente ossia predisponendo una quantità maggiore o uguale a **12mq/ab** di cui di **6 mq/ab per parcheggi** e **6mq/ab per verde attrezzato** **considerando il numero di abitanti insediabili nell'area pari a 70.**

A questo numero, 70 abitanti si è arrivati in considerazione di quando descritto nella relazione generale del Regolamento Urbanistico Vigente, ossia che a causa della grande disponibilità di abitazioni vuote a San Brancato non è ipotizzabile considerare una tipologia edificatoria che preveda palazzine condominiali, ma una tipologia con case a schiera e ville singole, che dato il numero di lotti pari a 21 e considerando una media di abitanti per abitazione e quindi per lotto compresa tra 3 e 4 abitanti, **porta a determinare un numero di abitanti compreso tra le sessanta e le ottanta unità, e quindi in media intorno alle settanta unità.**

In particolare è stata destinata a verde attrezzato una superficie di 446 mq con una densità di 6,4 mq/ab, mentre per i parcheggi è stata destinata una superficie di 524 mq con una densità di 7,5 mq/ab.

Per le strade ed i marciapiedi è stata utilizzata una superficie di 1615 mq per un totale di aree destinate ad uso pubblico per attrezzature di 2585 mq, oltre all' area da cedere in perequazione da destinare ad edifici pubblici o Culto.

In totale l' area da destinare ad edifici pubblici ed attrezzature è di 5135 mq, mentre la superficie fondiaria edificabile è di 10.896 mq. Quindi considerando un volume edificabile di 20.836,11 mc dato dall' indice territoriale per la superficie dell' intera Area ( 1,3x16.031 ) rapportato alla superficie fondiaria edificabile da un

Indice fondiario **If =1,91.**

Di seguito sono riportate le tabelle dei parametri urbanistici della zona lottizzata:

TABELLE n.01 –Parametri Urbanistici

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTI E INDICI LOTTIZZAZIONE						
Lotto	Superficie edificabile	Indice Terr.	Indice Fond.	Volume edificabile	Altezza Max	Distanze dai confini
n.	Se (mq)	It (mc/mq)	If (mc/mq)	Ve (mc)	H (m)	D (m)
1	452	1,3	1,91	863,32	10,5	5
2	454	1,3	1,91	867,14	10,5	5
3	464	1,3	1,91	886,24	10,5	5
4	477	1,3	1,91	911,07	10,5	5
5	550	1,3	1,91	1050,50	10,5	5
6	608	1,3	1,91	1161,28	10,5	5
7	610	1,3	1,91	1165,10	10,5	5
8	480	1,3	1,91	916,80	10,5	5
9	480	1,3	1,91	916,80	10,5	5
10	480	1,3	1,91	916,80	10,5	5
11	528	1,3	1,91	1008,48	10,5	5
12	662	1,3	1,91	1264,42	10,5	5
13	545	1,3	1,91	1040,95	10,5	5
14	500	1,3	1,91	955,00	10,5	5
15	500	1,3	1,91	955,00	10,5	5
16	625	1,3	1,91	1193,75	10,5	5
17	565	1,3	1,91	1079,15	10,5	5
18	404	1,3	1,91	771,64	10,5	5
19	404	1,3	1,91	771,64	10,5	5
20	404	1,3	1,91	771,64	10,5	5
21	704	1,3	1,91	1344,64	10,5	5
<b>Totale suoli edificabili</b>	<b>10896</b>	1,3	1,91	<b>20811,36</b>	10,5	5

Tabella n. 2 Standards

<b>Area di uso pubblico attrezzature</b>	mq	n.abitanti	mq/ab	min.previsto
Parcheggi	524	70	7,5	6
Marciaiedi	395			
Strade di piano	1220			
Verde attrezzato	446		6,4	6
<b>Totale aree pubbliche</b>	<b>2585</b>			
<b>Area in perequazione -lotto 22</b>	<b>2550</b>			
<b>TOTALE AREA LOTTIZZATA</b>	<b>16031</b>		13,9	12

#### **4.4 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione previste nella lottizzazione di cui sopra sono:-

- la rete fognante;
- la rete idrica;
- la rete elettrica;
- la rete d'illuminazione pubblica;
- la rete di raccolta acque bianche;
- la viabilità.

**La rete fognante** è prevista ai margini della viabilità. Sarà realizzata in tubi di PVC, avrà una pendenza pari allo 2 % circa intervallata da pozzetti d'ispezione e di allaccio. Per la realizzazione della condotta saranno utilizzati i tubi in PVC condiametro da mm. 200 .

I lavori consisteranno nella realizzazione dello scavo con una profondità compresa fra le quote – 1,80 m. e -1,00 m. mentre i pozzetti d'ispezione saranno posti ad una distanza di m. 25 circa fra



di loro. I pozzetti d'ispezione saranno realizzati in cemento vibrato aventi le dimensioni di m. 1,20 x m. 1,20 em. 1,50 di profondità e chiusino in ghisa del diametro di 0,70 m. Inoltre è previsto il pozzetto di allaccio al lotto. L'allaccio alla rete fognaria comunale situata a margine della strada provinciale è a totale carico dei lottizzanti.

**La rete idrica**, prevista in tubi PEAD del diametro di mm 80, sarà realizzata parallelamente alla strada di piano. Sono inoltre previsti la realizzazione dei pozzetti di scarico delle dimensioni di m. 1,00 x m.1 x m.1 e il pozzetto di allaccio al lotto. L'allaccio alla rete idrica comunale situata a margine della strada provinciale è a totale carico dei lottizzanti così come anche posa di idranti antincendio.

**La rete elettrica e telefonica** di servizio ai lotti sarà anch'essa realizzata parallelamente alle strade di piano e sarà interrata. I lavori consisteranno nella realizzazione dello scavo a sezione obbligata con riempimento in parte con sabbia di cava o di fiume e la restante parte con materiale di risulta. Sul fondo dello scavo sulla sabbia sarà posato il caviditto corrugato DN 63.

**La rete di illuminazione stradale** anch'essa prevista interrata corre parallelamente alle strade di piano e sarà realizzata con scavo a sezione obbligata, il rinterro è previsto in parte con sabbia di cava o di fiume su cui poserà la tubazione in P.V.C. di sezione mm. 63 per il successivo infilaggio del cavo elettrico nel tubo stesso e in parte con materiale di risulta. La linea elettrica avrà come sezione 4x6 mmq. Successivamente sarà steso il cavo di rame nudo per la messa a terra e saranno messi in opera i pozzetti di messa a terra con le relative puntazze; inoltre saranno creati i blocchi di fondazione per il sostegno dei pali rastremati con braccio.

**La rete di raccolta acque bianche**, sarà del tipo superficiale con cunette ai margini delle strade di piano.

Le acque bianche verranno convogliate lungo il canale di scolo posto a ridosso della strada provinciale.

**La rete stradale** (viabilità interna e marciapiedi) sarà realizzata con materiale proveniente da cave di prestito per la realizzazione dei sottofondi stradali, e la finitura superiore con manto bituminoso; i marciapiedi laterali saranno pavimentati con piastrelle in betonelle ed avranno cordolo perimetrale realizzato con elementi in cls prefabbricato o in pietra.

#### **4.5 INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO E VINCOLI**

**Dal punto di vista idrogeologico** l'area non desta particolari problematiche anche se sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 2367/23. Infatti la zona si presenta leggermente acclive con pende confinante con due lati dalla SS.92 nza max dell' ordine del 6-7 %.

L' area è circondata da strade su tre lati , in particolare confinante con due lati ,Sud ed Est , con la SS.92, con il terzo lato ad Ovest da strada comunale esistente “lottizzazione Sansanelli adiacente” e sul lato Nord con proprietà private edificate.

L'area non è soggetta ad alcun altro Vincolo tanto chè detta area è stata inizialmente destinata ad edifici pubblici, secondo la previsione del P.di F. adottato con delibera consiliare n. 38/78.

Successivamente il Comune di Sant'Arcangelo, con delibera consiliare n. 35/88, ha adottato una variante al predetto P. di F. con la quale ha stabilito di mantenere vincolata l'area individuandola come zona di trasferimento dei rioni pericolanti. Di fatto il vincolo idrogeologico non ha motivo di esistere e ci richiede come mai in conferenza di pianificazione non è stata stralciata dal Vincolo come del resto lo si è fatto precedentemente con il resto dell'abitato.

Essendo l'area praticamente quasi pianeggiante per la realizzazione delle strade e delle opere di urbanizzazione si manterranno rispetteranno le quote esistenti a meno dello scavo per la fogna e rete idrica che avrà profondità compresa tra 1-1,5 m .La regimentazione delle acque piovane sarà assicurata tramite cunette superficiali dislocate ai margini delle strade come del resto avviene per l'area lottizzata adiacente con convogliamento verso il canale di scolo posto a ridosso della strada provinciale.

#### **4.6 PARAMETRI GEOTECNICI-GEOLOGICI**

Dal punto di vista geolitologico e geotecnico l'area è stata soggetta a molteplici indagini .

**In particolare in data 24/01/1990 è stato espresso parere favorevole dall'Ufficio Geologico della Regione Basilicata , parere n. 4160 di prot., per la lottizzazione “Sansanelli adiacente” e per la variante al P.F. che interessava l'ara oggetto della presente Lottizzazione .**

**Per i dati geotecnica e geologici si rimanda alla relazione geotecnica allegata.**

#### **4.7 CONCLUSIONI**

La presente relazione, se non specificato diversamente, farà parte integrante della convenzione stipulata fra lottizzanti e l'Amministrazione Comunale; L'accettazione integrale dei contenuti della convenzione, da parte dei lottizzanti e dei futuri acquirenti dei lotti, in oggetto, comporterà anche l'accettazione della presente relazione e degli elaborati di progetto.