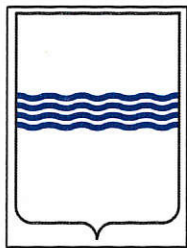




Raffaele Lopardo Architetto

Via Infante 33A 85050 Brienza (PZ) e-mail raffaele.lopardo@archiworldpec.it - archlopardo@tiscali.it cell 3332387338

Visti :



REGIONE BASILICATA




COMUNE DI TITO



PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DEL  
SUB DISTRETTO URBANO  
" DUP C1.5 "

IN C/DA MACHIA DI TITO SCALO

|               |  |           |    |                 |                      |
|---------------|--|-----------|----|-----------------|----------------------|
| ELABORATI :   | RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA<br>- riformulazione del subdistretto perequativo- |           |    |                 |                      |
| ALLEGATO N° : | A  | TAV. N° : | 15 | SCALA DISEGNO : | DATA : novembre 2018 |

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| COMMITTENTE       | SAMAR srl. (amm Senisi Savino)   |  |
| Prot. Trasm. N° : | Il Committente<br> | Il Tecnico<br>Arch. Raffaele Lopardo<br><br> |

RELAZIONE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA  
**SUB DISTRETTO AL DUP C1.5**

**1-Premessa**

Il Comune di Tito con delibera di Consiglio comunale n° 20 del 01.08.2012 ha approvato il Regolamento Urbanistico ,nelle tavole allegato al RU , in particolare alle tavole 6.02, tavola della zonizzazione , il redattore del Piano ha inteso individuare e suddividere alcune aree del territorio di Tito in DUP ,in queste aree la edificazione è consentita solo con la redazione del piano planivolumetrico.

Nello specifico lo scrivente architetto Raffaele Lopardo, con Studio Tecnico in Brienza PZ alla Via Infante, 33A, è stato incaricato dai proprietari dei terreni ricadenti all'interno del DUP di redigere il progetto esecutivo sul **DUP C1.5**, ubicato in C/da Macchia di Tito , cosi come meglio indicato ed individuato nelle tavole a corredo del R.U.

L'area di intervento si trova delimitata dalla strada Statale SS95 e la strada a scorrimento veloce , Basentana . Lo scrivente effettuata la verifica e riscontrata la fattibilità del tutto, ha accettato l'incarico, procedendo alla redazione del progetto planivolumetrico che di seguito se ne illustra le specificità tecniche .

Come accennato, i proprietari dei terreni ricadenti all'interno del DUP, ognuno per la propria proprietà, mi hanno dato incarico per predisporre quanto necessario al fine di redigere il piano attuativo del **Subdistretto al DUP C1.5** individuato nella tavola a corredo del Regolamento Urbanistico n 6.02:

L'area interessata, cosi come prevista nelle schede riepilogative del R.U. per il DUPC1.5 è pari a 39.960 mq ,

**2- Normativa di riferimento**

Per quest'area la normativa N.T.A. della scheda di dettaglio di cui all'elaborato 6.12 del R.U. prevede:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Indice Densità territoriale aree asservite     | 0.20 mc/mq |
| 2. Indice Densità territoriale aree non asservite | 0.30 mc/mq |
| 3. Altezza massima                                | 7.50 mt    |
| 4. Distanza confini                               | 5.00 mt    |
| 5. Distanza fabbricati                            | 10.00 mt   |

6. Distanza strade 5.00 mt, se comunali 10.00 mt
7. Numero piani fuori terra n° 2 mass
8. Piani interrati n° 1 mass

Inoltre le altre specificità da verificare , per procedere alla realizzazione delle volumetrie e per soddisfare il requisito di perequazione sono :

- Le superfici del lotto libero di edificazione devono essere continue e delimitate dal contorno da perimetri certi, ovvero con le caratteristiche precedentemente descritte.
- Le superfici del lotto che costituiscono le aree d'intervento dovranno essere cedute gratuitamente al Comune nella misura del 60% per le aree già asservite che rientrano nella proposta di programma edilizio e del 30% per le aree non asservite .
- I proprietari dei terreni del lotto interessato all'intervento dovranno attuare il programma edilizio così come prescritto all'articolo 16.12;

Questo è possibile solo se i terreni di proprietà sono delimitati da strade o abbiano dei confini certi quali: strade o confini di delimitazione, oppure delimitazioni dei rispettivi DUP previsti nell'area , in questo modo si evita che un singolo proprietario, non interessato, possa in qualche modo ostacolare la realizzazione del DUP.

### **3-Dati Catastali e premesse al progetto esecutivo**

Nel nostro caso si è proceduto alla redazione della proposta di un Sub Distretto con proprietà unica della SAMAR srl che riguarda le aree comprese nelle particelle che seguono:

**B) SAMAR srl** – particelle di proprietà già asservite o libere:

Foglio 10 part. 346-907-1029-1025-1028-1027-1024-1026-361-351-828-829-364-830-831-369-548

**Estese per una superficie di mq 13.575,00**

Considerato che il DUP, così come individuato negli elaborati a corredo del Regolamento Urbanistico approvato, es TAV 6.02, è stato concepito soprattutto , per avere un intervento omogeneo.

E che comunque, l'attuazione dei DUP negli intenti del Comune deve coinvolgere tutti i proprietari, se questo non fosse possibile è stato previsto che il DUP può essere

redatto anche nelle limitazioni di aree che presentano dei confini certi e ben delimitati di stato di fatto e di progetto.

#### **4- Nel nostro caso il Subdistretto risulta essere delimitato :**

**A ovest** dal fosso che è anche il confine tra il Comune di Tito con quello di Picerno ;

**A Sud** il limite è già imposto dalla Tav 6.02 che delimita il DUP C1.5 a ridosso delle particelle 827/832/677 ricadenti nel DUP C17;

**A nord/est** l'area viene ad essere delimitata dal confine delle particella 346 e 1029 che si trovano a confine con area " **vincolata ed inedificabile R3** " ; dalla strada esistente individuata come **particella 351** e dalla **particella 361** che è altra strada privata di accesso, ed ancora il tutto risulta essere delimitato a monte dal confine delle aree dell'acquedotto lucano part. 220 e 218( particelle che non verranno occupate per nessun motivo ) e dalle strade previste nelle tavole di approvazione a corredo del R.U.

**A Est** il subdistretto è delimitato dalla strada prevista nel R.U. approvato

#### **5-Area di pertinenza acquedotto Lucano – Part 218**

L'area individuata alla particella di cui sopra , di propr. della Regione Basilicata ad uso dell'acquedotto Lucano , viene totalmente stralciata dal sub distretto , e nel rispetto dell'acquisizione del parere preventivo, come autorizzazione al solo passaggio con occupazione della sagoma stradale, non verrà interessata da alcuna opera di urbanizzazione ne momentanea ne permanente, quali parcheggi marciapiedi o altro .

#### **Lotti già oggetto di edificazione e saturi**

Mi preme evidenziare che: non tutti i proprietari ricadenti all'interno del DUP C1.5 , sono stati interessati a presentare il progetto Planivolumetrico, in quanto le aree su cui insistono alcuni fabbricati a ridosso del Subdistretto , hanno già usufruito della volumetria consentita dai parametri di edificazione così come previsti nel DUP, pertanto non potendo realizzare altre volumetrie non hanno avuto interesse a partecipare al DUP.

Al fine di rendere agevole il tutto, si procede anche alla verifica dei Sub lotti già saturi :

#### **Sub Lotto E \_ part. 1018-329-1020-358-359-360-660-1021-353**

A fronte di una estensione di circa mq 1800.42

1800x0.50 = mc 900.00

Edificati 194.12 x 6 h = mc 1164.00

### **Sub Lotto F \_ part. 369-365-366-367-368-328**

A fronte di una estensione di circa mq 1333,25

$1333.25 \times 0.50 = mc 666.62$

Edificati  $188.12 \times 6 h = mc 1128.00$

Fatto presente il tutto alla committenza, sono stato incaricato, di predisporre quanto necessario per favorire la progettazione di un Sub Distretto limitato alla proprietà della sola **SAMAR srl**, proposta del tutto legittima, per quanto previsto nelle norme di attuazione e per quanto accennato.

### **6- descrizione dell'area di intervento**

L'area di progetto è individuata nel **Sub Distretto del DUP C1.5**, delimitata tra la strada di proprietà privata esistente part 351, i confini del vallone a ovest ricadenti sul confine del Comune di Picerno ed il DUP C1.7 sottostante, il perimetro del subdistretto è stato riportato con precisione nella **Tavola di progetto n 1**.

Dal punto di vista delle infrastrutture l'area è servita da linee dei sottoservizi di urbanizzazioni realizzati direttamente dalla SAMAR srl per consentire l'agibilità dei fabbricati realizzati nelle particelle 907/1029/1024/1026, quali :

**-Viabilità** : Strada privata di accesso , collegamento tra la SS 95 e la delimitazione del sottostante DUP C1.7;

**-Sottoservizi** : si riscontra la presenza della Rete idrica- fognante e rete acque bianche ;

**-Rete energetica** : l'area è servita da rete elettrica e telefonica e del gas Metano.

Sottoservizi che comunque devono essere potenziati ed adeguati alle necessità delle aree già urbanizzate e da urbanizzare, il tutto in conformità dei parametri degli standards urbanistici, così come richiesto nel RU di Tito .

### **7- Riepilogo delle Volumetrie realizzabili all'interno del DUP C1.5**

#### **A) SAMAR srl**

**Terreno o area disponibile** mq 13.575.00

**Volume realizzabile** mq 13.353,00 x 0.50 = 6.676.50 MC

**Volume già edificato** mc 4.005,90

**Volume residuo edificabile** mc 2.670,60

### **8-Dati riepilogativi del Sub Distretto C.1.5 A-**

Nella tavola 6.02 nel regolamento allegato al RU, si fa riferimento al DUP C1.5, come area interessata per mq 39.960.

Per le premesse accennate si è proceduto a delimitare e ridurre le aree omogenee di intervento, ovvero limitarsi alle aree su cui l'intervento era possibile, delimitando le aree in SUB Distretti perequativi, nel nostro caso il Sub Distretto "C1.5 A" che viene proposto, interesserà un'area con sviluppo massimo di mq 13.575,00 di proprietà della SAMAR srl .

Nella tabella che segue si riportano in dettaglio le particelle inserite del sub distretto e le relative estensioni, si evidenzia che nel rispetto delle norme vigenti la SAMAR srl deve cedere i terreni di cui sopra per una superficie di mq 8.011,80 :

### **9-Dati di sintesi**

- A) Volumetria consentita mq 13.353,00 x 0.20 = 2.670,60 MC
- B) Terreno da cedere mq 8.011,80
- C) Aree da edificare su cui verranno calcolati i parametri degli standards urbanistici ( Area Totale 13.353.00 – 8.011,80 = mq residui 5.341,20) ;
- D) Su quest'area residua di mq 5.341,20 si dovranno verificare gli standards di cui alla legge 1444/68;

### **10- A perequazione dell'attuazione del DUP C1.5,**

La SAMAR srl proprietaria dei terreni ricadenti all'interno del DUP propone la cessione delle aree rientranti entro il 60% e di eseguire le opere di urbanizzazione Primarie a scomputo degli oneri di urbanizzazione , così come meglio evidenziato nelle norme di cui al RU del Comune di Tito , ovvero la realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria , come da tavole di progetto esecutivo che si allegano, fino a concorrere all'onere da versare per le costruzioni da realizzare , in sintesi:

1. Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, rientranti all'interno del Sub Distretto, così come evidenziate negli elaborati di progetto, complete dei sottoservizi ;
2. Cessione gratuita del terreno per la quota prevista nel RU del 60% su terreni già asserviti alle costruzioni effettuate e del 30% per quelle non asservite ;
3. Esecuzione quindi dei sottoservizi (impianto idrico fognante rete pubblica i illuminazione, e metanodotto)

| SAMAR srl proponente               |                            |                                   |                  |                  |                  |                   |  |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|--|
|                                    |                            | particelle SUB DISTRETTO DUP C1.5 |                  |                  | <b>13.575,00</b> | <b>MQ</b>         |  |
|                                    |                            | ASSERVITE                         |                  |                  | NON ASS mq       |                   |  |
|                                    | Foglio 10                  | part                              | 346              | R3               | mq               | 222,00 stralciata |  |
|                                    | "                          | part                              | 351              | 1.235,00         | mq               | -                 |  |
|                                    | "                          | part                              | 361              | 306,00           | mq               | -                 |  |
|                                    | "                          | part                              | 364              | 234,00           | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 369              | 165,00           | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 548              | 520,00           | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 828              | 1.127,00         | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 829              | 1.500,00         | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 830              | 1.500,00         | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 831              | 1.063,00         | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 907              | 1.246,00         | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 1024             | 1.544,00         | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 1025             | 47,00            | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 1026             | 1.605,00         | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 1028             | 24,00            | mq               |                   |  |
|                                    | "                          | part                              | 1029             | 1.237,00         | mq               |                   |  |
|                                    |                            |                                   |                  | <b>13.353,00</b> | mq               | <b>222,00</b>     |  |
|                                    |                            | sup del Sub Distretto             |                  |                  |                  |                   |  |
|                                    |                            |                                   | <b>totale</b>    | <b>13.353,00</b> | =                | <b>222,00</b>     |  |
| <b>TERRENI DA CEDERE AL COMUNE</b> |                            |                                   |                  |                  |                  |                   |  |
|                                    | <b>TERRENI ASSERVITI</b>   | <b>60%</b>                        | <b>13.353,00</b> | =                | <b>8.011,80</b>  |                   |  |
|                                    | <b>TERRENI NON ASSERV.</b> | <b>30%</b>                        | -                | =                | -                |                   |  |
|                                    |                            |                                   |                  | <b>TOT</b>       | <b>8.011,80</b>  |                   |  |

In conclusione la SAMAR srl a perequazione del planivolumetrico del Subdistretto C1.5 cede il terreno così evidenziato nella **Tavola A 7** rientrante nel 60%, e si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione a scomput5, fino a concorrere alle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione e costruzione.

( gli oneri di urbanizzazione e costruzione dovuti per le nuove costruzioni a farsi, oneri che saranno quantificati all'atto di presentazione dei progetti esecutivi ).

### **11- Verifica degli standards urbanistici e dati riepilogativi**

In osservanza del RU si precisa quanto segue :

1. Che le superfici da cedere al Comune di Tito quale perequazione ammontano a mq 8.011,80, nella **tavola A 5** di progetto è riportata ed evidenziata la superficie da cedere, che sarà oggetto di frazionamento per la individuazione delle particelle da cedere ( ora è individuata per una sup. di **mq 8.526,00** ; )

2. Che le superfici su cui vengono verificati gli standards urbanistici è riportata in dettaglio alla **tavola A 8**;
3. Che a fronte di una superficie totale di mq 13.353,00 detratta la superficie da cedere pari a mq 8.011,80 abbiamo un residuo di mq 5.341,20, che rappresenta la superficie su cui verrà eseguita la verifica degli standards .

#### 4. Verifica delle volumetrie edificabili

Avendo ipotizzato la realizzazione di unità abitative composte da 4 persone a cui attribuiamo una superficie utile, ad ogni abitante insediabile di **mq 18.00**, abbiamo:

$$4 \times 18.00 \text{ MQ (sup. a unità insediabili)} = 72.00 \text{ MQ superficie utile}$$

Evidenziando che all'interno delle aree del sub distretto, abbiamo già realizzato n° 12 unità abitative, che presentano sagome e volumetria lorda pari a :

Vedi progetti approvati Lotti ABCD sagoma mq 1055.00 Volume mc 4.005,90

### **12- Volume massimo consentito nuova edificazione**

$$\text{Terreno Sub Distretto } 13.353,00 \times 0.20 = 2670,60 \text{ MC}$$

$$\text{Volume singola abitaz. da realizzare mq lordi } 76.00 \times 3.00 \text{H} : 225,00 \text{ mc}$$

$$2670,60 : 225.00 = (11.86) \text{ che si approssimano a } 12.00 \text{ unità abitative realizzabili.}$$

Unità abitative da realizzare n 12.00, come da calcolo planivolumetrico del SUB DISTRETTO, di conseguenza abbiamo una popolazione insediabile di : (12 x 4 in riferimento ai lotti già edificati e 12x4 = 48 nuovi abitanti insediabili, per un totale di 48+48 = 96 .

Attribuendo un minimo di 26 mq di standard ad abitante, abbiamo una necessità di :  
 $96 \times 26.00 = \text{Mq } 2.496,00$  di superfici per gli standard.

### **Superficie disponibile al netto delle superfici da cedere al Comune**

$$\text{mq } 13.373,00 - \text{mq } 8.011,80 = \text{Mq } 5.341.20$$

Considerato che si procede alla verifica degli standards anche sulle unità abitative già realizzate all'interno del sub distretto, vedi Lotti ABCD che sono :

$$(2 \times 527.84) = 1055.00 \text{ mq sagome fabbricati già realizzati}$$

Le nuove sagome previste nel progetto sono

$$(1 \times 602) = 602.00 \text{ mq sagome da realizzare (ipotizzate)}$$

Di conseguenza resta a disposizione una superficie utile per determinare gli standards urbanistici così riassunta :



Terreno disponibile mq 5.341.20 - (1055 + 602 sagome ) = mq 3.684.20

### **13- Verificando abbiamo :**

Popolazione insediabile n 96 abitanti –

(superficie a disposizione libera mq 3.684.20 )

Verifica :  $3684.20 : 96 = \text{mq } 38,37$  ad abitante come standards disponibile.

Necessitando da verifica una superficie minima di " 96.00x 26.00 mq /abit. insediabili che è pari a ( mq 96 x 26 mq = 2.496.00 mq ) ovvero :

48 x 26 = mq 1248.00 ( per lotti già edificati ed insediati ;

48 x 26 = mq 1248.00 ( per lotti da edificare per nuovi insediamenti;

Disponibilità di Mq  $3.684,20 : 96 = 38,37$  mq/abit. di conseguenza ogni cittadino può disporre di superfici per standards urbanistici pari a circa mq 39.00 , superiore al minimo richiesto dalla normativa vigente di conseguenza il tutto risulta verificato .

In attesa del riscontro del tutto da parte dell'U.T.C. del Comune di Tito, e della conseguente approvazione della proposta, se meritevole, la SAMAR srl tramite il suo amministratore unico, Senisi Savino, dichiara che I lavori di urbanizzazione verranno eseguiti a regola d'arte e, saranno sottoposti all'approvazione dell'U.T.C. del Comune di Tito, realizzando e consegnando l'opera nei tempi e nei modi che verranno concordati con l'Amministrazione tramite convenzione e polizza fideiussoria .

Tito novembre 2018

**La committenza Samar srl**  
**Amministratore Senisi Savino**



**Il Tecnico**

**Dott. Arch. Raffaele Lopardo**

