

COMUNE DI POTENZA
PROVINCIA DI POTENZA

Variante di Assestamento
Comparto Edificatorio C5A1
Località Malvaccaro
Potenza

COMMITTENTE:

Consorzio Edilizia Moderna
Via della Tecnica n. 24
85100 POTENZA

LEGALE RAPPRESENTANTE:

Ing. Alessio RUSSO

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

TAV.01

PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Emanuele GIORDANO

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza - n. 2596

Via della Tecnica 24
Centro Direzionale Rossellino
85100 Potenza

cell.: 347.1234510

mail: emanuele.giordano82@gmail.com

PEC: emanuele.giordano3@ingpec.eu

COLLABORATORI:

Dott. Ing. Davide Donatello Carlucci

Dott. Ing. Enrico Maria Di Giuseppe

Dott. Ing. Lucia Giordano

REV.00

DATA
Giugno 2018

COMUNE di POTENZA

PROPOSTA di VARIANTE

Piano Particolareggiato del Comparto C5A1 Località Malvaccaro
Piano Operativo del Comune di Potenza
approvato con D.C.C. n. 18 del 07/04/2009

Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione del
Comparto C5A1 Località Malvaccaro
approvato con Determina Dirigenziale n. 83 del 25/09/2012
e successiva divisione in Stralci Funzionali
approvata con Determina Dirigenziale n. 16 del 06.03.2014

e successiva

Variante Urbanistica del Comparto C5A1
approvato con D.G.C. n. 183 del 22/11/2018

Committente: Consorzio ***“Edilizia Moderna”***
via della Tecnica, 24 – 85100 Potenza

Progettista: ***Dott. Ing. Emanuele Giordano***
Ordine degli Ingegneri della Prov. di Potenza
Iscritto al n. 2596

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1.	PREMESSA.....	3
2.	LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
2.1	LOTTO C5A1.8.....	4
2.2	LOTTI C5A1.6A e C5A1.6B	8
2.3	LOTTI C5A1.1	14
3.	RIEPILOGO LOTTI, VOLUMETRIE EDIFICABILI ED EDIFICATE	20

1. PREMESSA

La presente relazione tecnico illustrativa accompagna la proposta di variante al Piano Particolareggiato del "SottoComparto C5A" del Piano Quadro delle zone "C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A" di P.R.G. denominato Sub-Comparto C5A1, così come individuate dal vigente Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 17 del 07 aprile 2009 e **successiva Variante Urbanistica approvato con D.G.C. n. 183 del 22/11/2018** ed è stata redatta nel rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del P.O. ed alle relative prescrizioni esplicitate sull'atto di approvazione, ed ha lo scopo di migliorare l'intervento urbanistico in relazione alle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ambito di intervento.

2. LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Di seguito verranno indicati i Lotti Interessati dalla Variante Urbanistica e le rispettive modifiche proposte.

2.1 LOTTO C5A1.8

Lotto C5A1.8 – Progetto Approvato

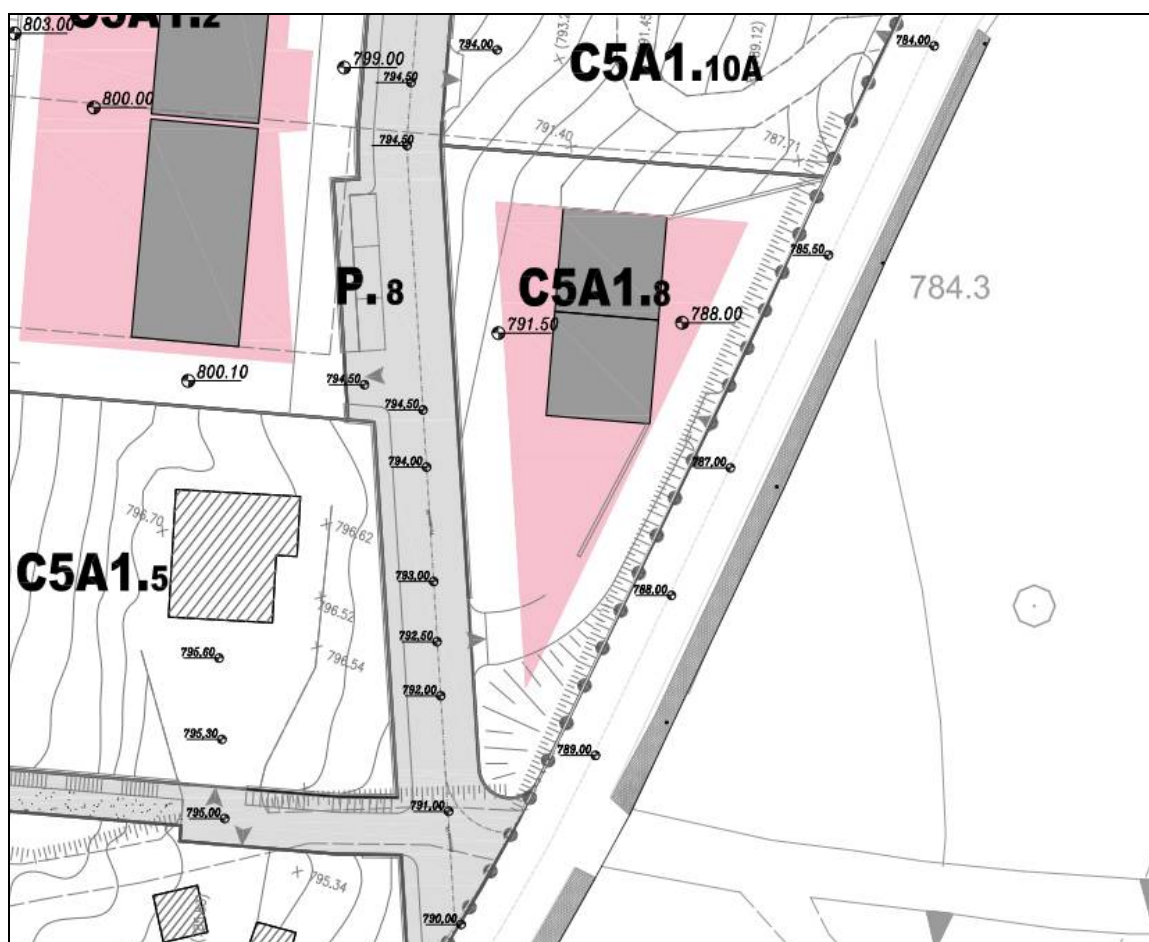


Immagine 1: "Tav. 02 – Planovolumetrico approvato"

Che con Atto di Ridistribuzione Immobiliare di Aree tra Co-Lottizzanti il Lotto è stato così individuato e assegnato:

Volume Totale Lotto (mc)	Ditte Assegnatarie	LOTITO Antonio nato a POTENZA il 01/04/1963 - Proprietà per 22,667/1000 LOTITO Carmela nata a POTENZA il 30/10/1977 - Proprietà per 22,667/1000 LOTITO Rocco nato a POTENZA il 08/09/1969 - Proprietà per 22,667/1000 PALESE Maria nata a POTENZA il 22/06/1941 - Proprietà per 932/1000		
500				
LOTTO	Foglio	Particella		
C5A1.8	29	5292		
Totale Superficie Lotto				1294

Lotto C5A1.8 (A e B) – Variante

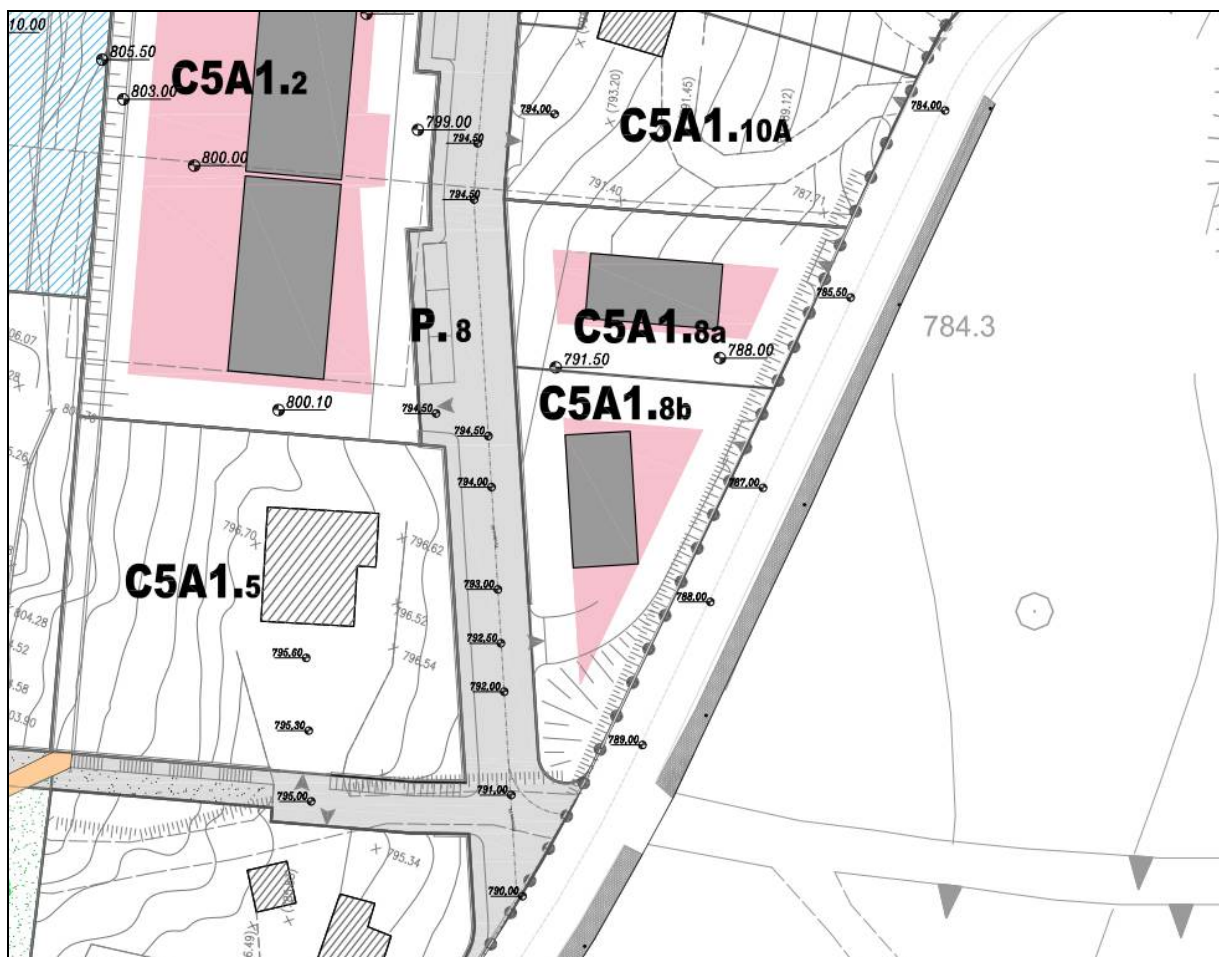


Immagine 2: "Tav. 03 – Planovolumetrico in variante"

La nuova assegnazione dei Lotti è la seguente:

Lotto C5A1.8A

Volume Totale Lotto (mc)	Ditte Assegnatarie	LOTITO Antonio nato a POTENZA il 01/04/1963 - Proprietà per 22,667/1000		
		LOTITO Carmela nata a POTENZA il 30/10/1977 - Proprietà per 22,667/1000		
500		LOTITO Rocco nato a POTENZA il 08/09/1969 - Proprietà per 22,667/1000		
		PALESE Maria nata a POTENZA il 22/06/1941 - Proprietà per 932/1000		
LOTTO	Foglio	Particella		Superficie
C5A1.8A	29	5292A		580
Totale Superficie Lotto				580

Lotto C5A1.8B

Volume Totale Lotto (mc)	Ditte Assegnatarie	DEMANIO DELLO STATO - Proprietà per 1000/1000		
606				
LOTTO	Foglio	Particella		Superficie
C5A1.8	29	5292B		714
Totale Superficie Lotto				714

Sostanzialmente si tratta di una divisione proprietaria del Lotto C5A1.8 in due lotti con un incremento volumetrico che permetterà la realizzazione di due piccoli fabbricati residenziali già come previsto nei grafici approvati ma che per volumetria disponibile erano difficilmente realizzabili. (Si rimanda alla Tav. 08 l'ipotesi di accorpamento successivo all'approvazione della presente variante ai sensi dell'art. 18 delle NTA di Piano).

Dalle tabelle si evince che per quanto riguarda il Lotto denominato **C5A1.8A** sia assegnazione che volumetria restano praticamente invariate e varia esclusivamente l'estensione del lotto che diventa pari a circa 580mq.

Per quanto riguarda invece il lotto denominato **C5A1.8B** quest'ultimo viene assegnato al Demanio dello Stato ovvero successivamente alla sdemanializzazione da parte del Consorzio Edilizia Moderna, si procederà all'assegnazione ai consorziati dei suoli e dei relativi diritti edificatori.

Precedentemente la volumetria del Demanio dello Stato era state assegnate al Lotto C5A1.2 quindi, per effetto della presente proposta, avremo:

Lotto C5A1.2 – Progetto Approvato

Volume Totale Lotto (mc)	Ditte Assegnatarie	Cooperativa Edilizia di Abitazione CASA NUOVA - proprietà per 783,830/1000		
7586,59		COMUNE DI POTENZA - Proprietà per 136,293/1000		
		DEMANIO DELLO STATO - Proprietà per 79,877/1000		
LOTTO	Foglio	Particella		Superficie
C5A1.2	29	4958		618
	29	4961		477
	29	4956		1010
	19	2265		369
	19	2263		166
	19	2262		10
Totale Superficie Lotto				2650

Lotto C5A1.2 – Variante

Volume Totale Lotto (mc)	Ditte Assegnatarie	Cooperativa Edilizia di Abitazione CASA NUOVA - proprietà per 851,875/1000		
6980,59		COMUNE DI POTENZA - Proprietà per 148,125/1000		
LOTTO	Foglio	Particella		Superficie
C5A1.2	29	4958		618
	29	4961		477
	29	4956		1010
	19	2265		369
	19	2263		166
	19	2262		10
Totale Superficie Lotto				2650

2.2 LOTTI C5A1.6A e C5A1.6B

Per questi due lotti (interamente edificati) si tratta esclusivamente di una rettifica privata dei suoli senza alterazione delle caratteristiche di Piano; modifica atta esclusivamente a rettificare le variazioni proprietarie dei suoli per le sopravvenute esigenze ereditarie.

Lotto C5A1.6A e C5A1.6B – Progetto Approvato

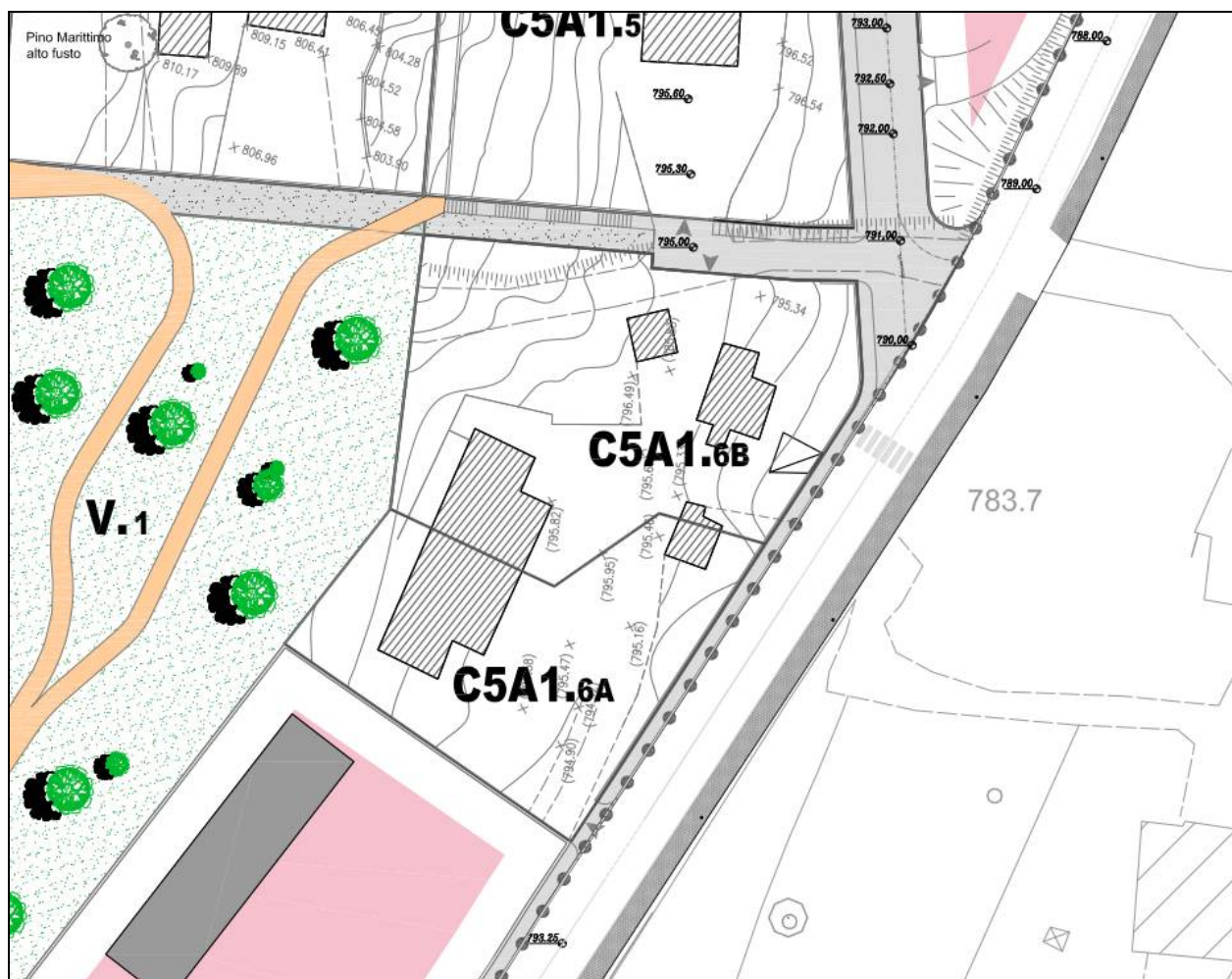


Immagine 3: "Tav. 02 – Planovolumetrico approvato"

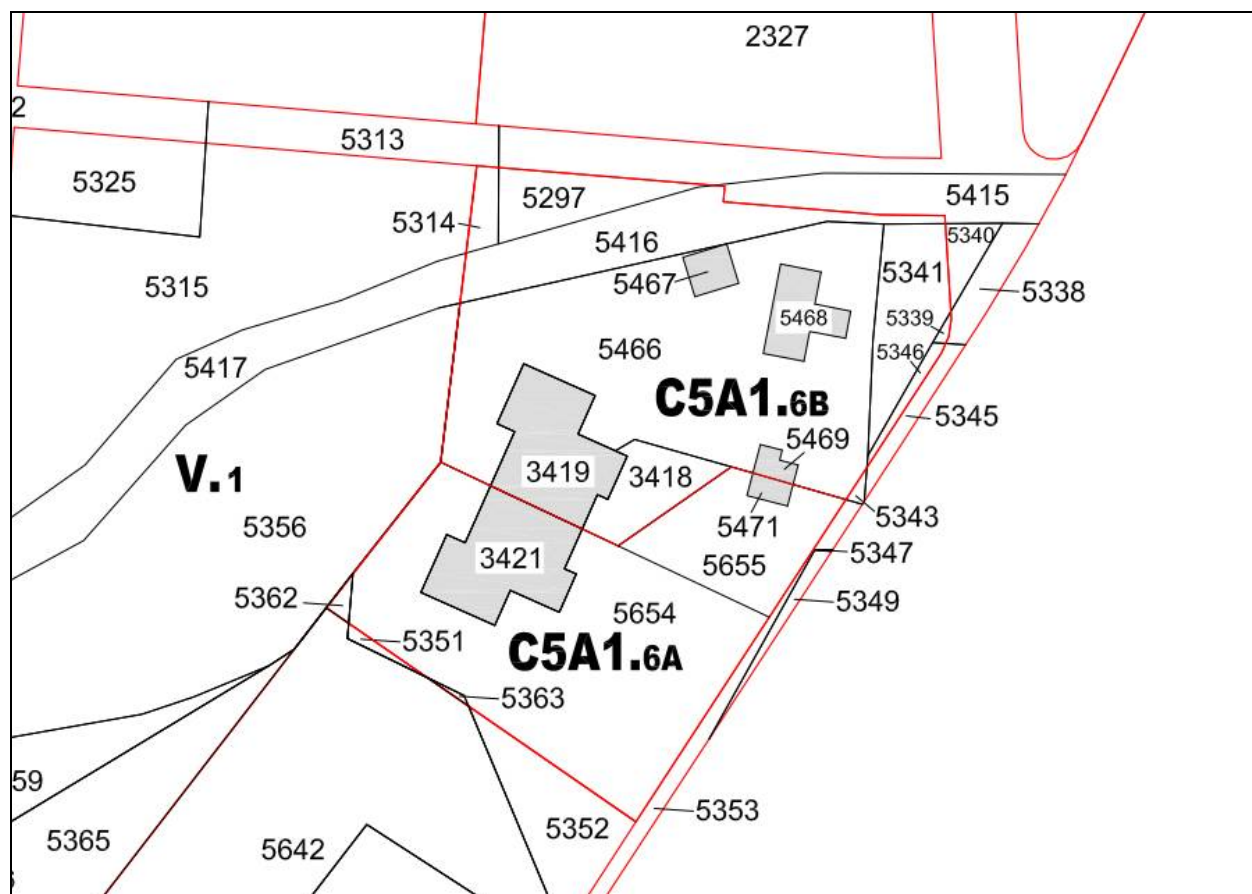


Immagine 4: "Tav. 04 – Catastale approvato"

Proprietà Catastali da Atto di Ridistribuzione Immobiliare di Aree tra Co-Lottizzanti:

Volume Totale Lotto (mc) Edificato				
420				
LOTTO	Foglio	Particella	Ditta Catastale Assegnataria	Superficie
C5A1.6A	29	5362	ABBATE Giuseppina nata a ALBANO DI LUCANIA il 28/01/1969 - Proprietà per 111,111/1000	6
	29	5363	ROFRANO Francesca nata a POTENZA il 28/05/1995 - Proprietà per 111,111/1000	2
	29	3421	ROFRANO Gaetano nato a POTENZA il 14/05/1963 - Proprietà per 333,333/1000	115
	29	5471	ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 * Proprietà per 333,333/1000	8
	29	5655	ROFRANO Pasquale nato a POTENZA il 23/11/1989 * Proprietà per 111,111/1000	159
	29	5654		552
Totale Superficie Lotto				842

Volume Totale Lotto (mc) Edificato				
420				
LOTTO	Foglio	Particella	Ditta Catastale Assegnataria	Superficie
C5A1.6B	29	5341	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 1000/1000	114
	29	5466		589
	29	5467		14
	29	5468		44
	29	5469		10
	29	3418		70
	29	3419		114
	29	5297		73
	29	5314		21
	29	5339		2
	29	5346		14
	29	5416		172
Totale Superficie Lotto				1237

Lotto C5A1.6A e C5A1.6B – Variante

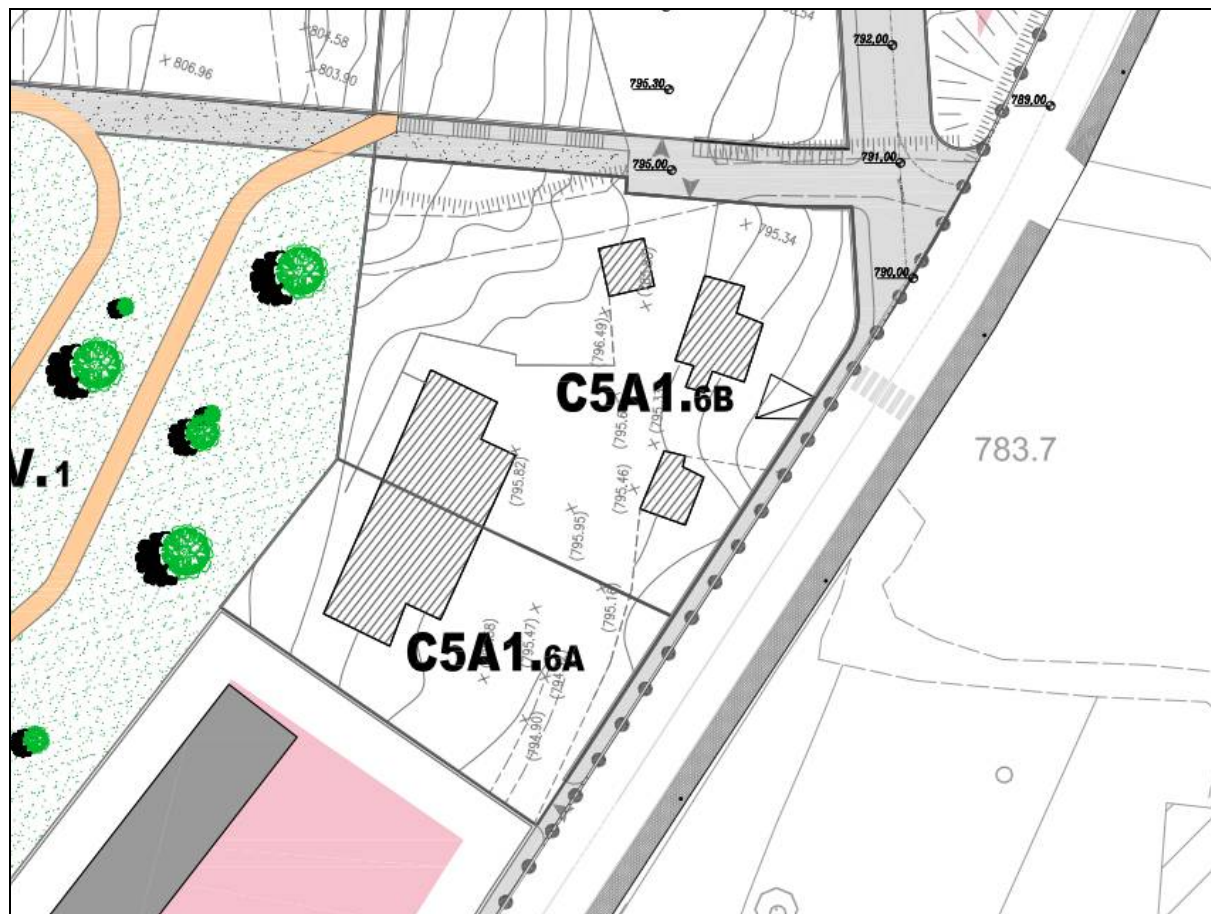


Immagine 5: "Tav. 03 – Planovolumetrico in variante"

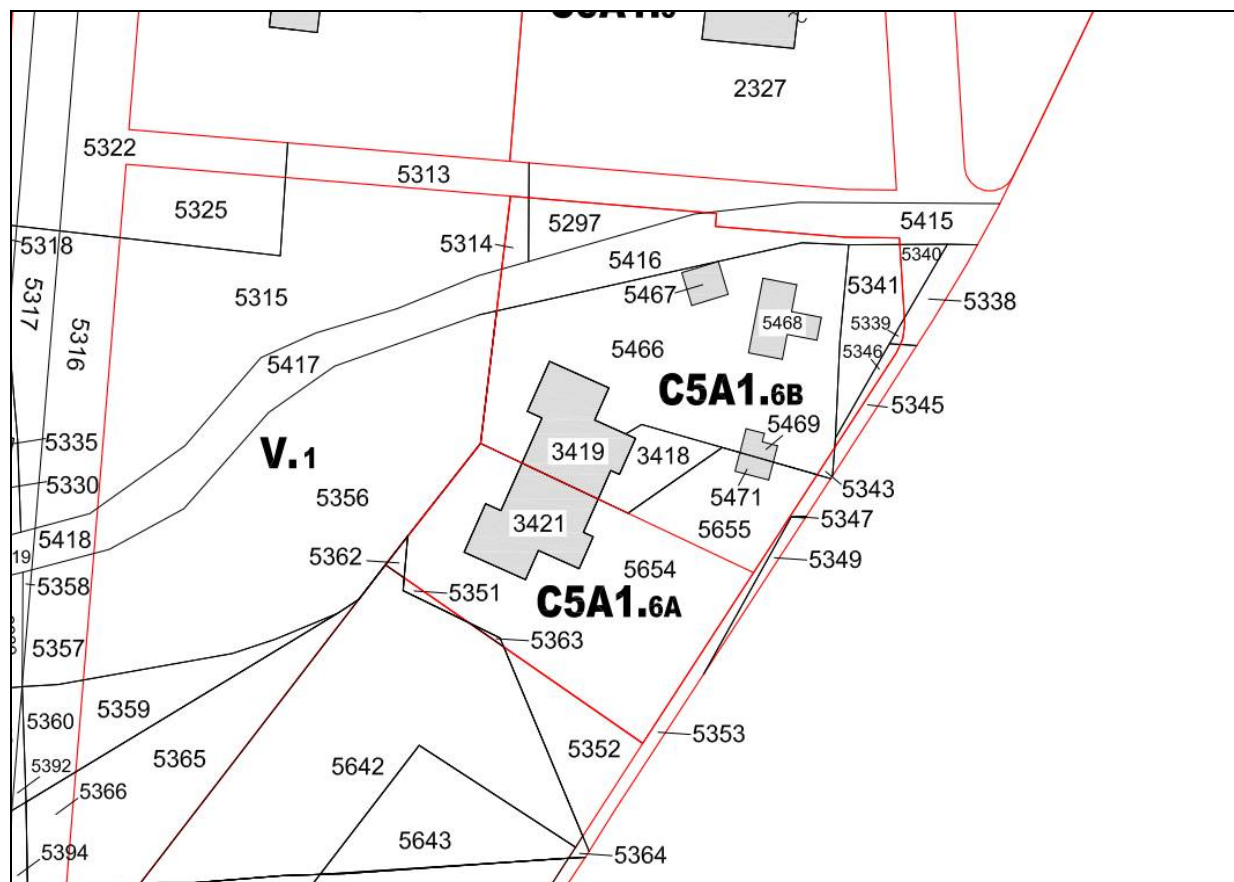


Immagine 6: "Tav. 05 – Catastale in variante"

Proprietà Catastali in variante:

Volume Totale Lotto (mc) Edificato				
420				
LOTTO	Foglio	Particella	Ditta Catastale Assegnataria	Superficie
C5A1.6A	29	5362	ABBATE Giuseppina nata a ALBANO DI LUCANIA il 28/01/1969 - Proprietà per 333,334/1000	6
	29	5363	ROFRANO Francesca nata a POTENZA il 28/05/1995 - Proprietà per 333,333/1000	2
	29	3421	ROFRANO Pasquale nato a POTENZA il 23/11/1989 * Proprietà per 333,333/1000	115
	29	5654		552
Totale Superficie Lotto				675

Volume Totale Lotto (mc) Edificato				
420				
LOTTO	Foglio	Particella	Ditta Catastale Assegnataria	Superficie
C5A1.6B	29	5341	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	114
	29	5466	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	589
	29	5467	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	14
	29	5468	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	44
	29	5469	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	10
	29	3418	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	70
	29	3419	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	114
	29	5297	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	73
	29	5314	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	21
	29	5339	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	2
	29	5346	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	14
	29	5416	CALABRESE Donata nata a PICERNO il 30/11/1939 - Proprietà per 500/1000 ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 500/1000	172
	29	5471	ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 1000/1000	8
	29	5655	ROFRANO Mario nato a POTENZA il 16/11/1967 - Proprietà per 1000/1000	159
Totale Superficie Lotto				1404

2.3 LOTTI C5A1.1

Il Lotto in questione risulta essere l'unico Lotto interno al Comparto assegnato ai Signori Santoro Anna, Canio, Maria e Claps Beatrice attualmente **unici** non aderenti al Consorzio Edilizia Moderna; il Lotto inoltre risulta saturo e i proprietari non hanno volumetria privata edificabile all'interno del Piano ma sono esclusivamente proprietari di aree che compongono il Lotto C5A1.1 e di piccole aree che vanno a completare le aree a Standard S.2 e V.4.

Lotto C5A1.1 – Progetto Approvato

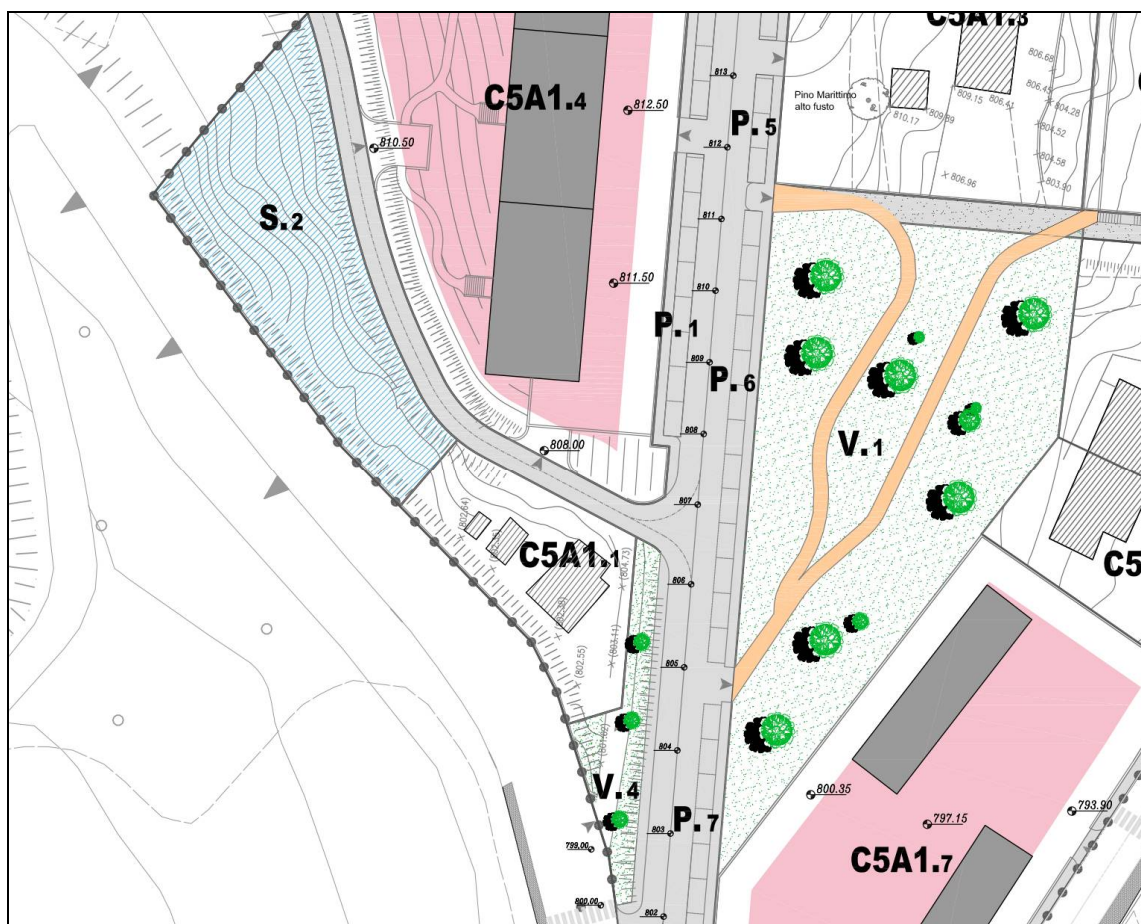
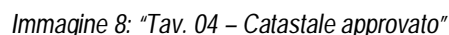


Immagine 7: "Tav. 02 – Planovolumetrico Approvato"



- Foglio 28 – Particella 839 di 614 mq– Proprietà Santoro Anna, Canio, Maria e Claps Beatrice
- Foglio 29 – Particella 5423 di 123 mq – Proprietà Comune di Potenza

La Particella 777 del Foglio 28 estesa per complessivi 341 mq di proprietà dei signori Santoro Anna, Canio, Maria e Claps Beatrice completa l'area a Standard S2.

Il completamento di questo Lotto potrà avvenire esclusivamente attraverso l'eventuale adesione al Consorzio dei signori Santoro Anna, Canio, Maria e Claps Beatrice e relativa cessione gratuita la Comune delle aree interessate da Standard ovvero attraverso regolare esproprio attivato dal Consorzio Edilizia Moderna.

Lotto C5A1.1 – Variante

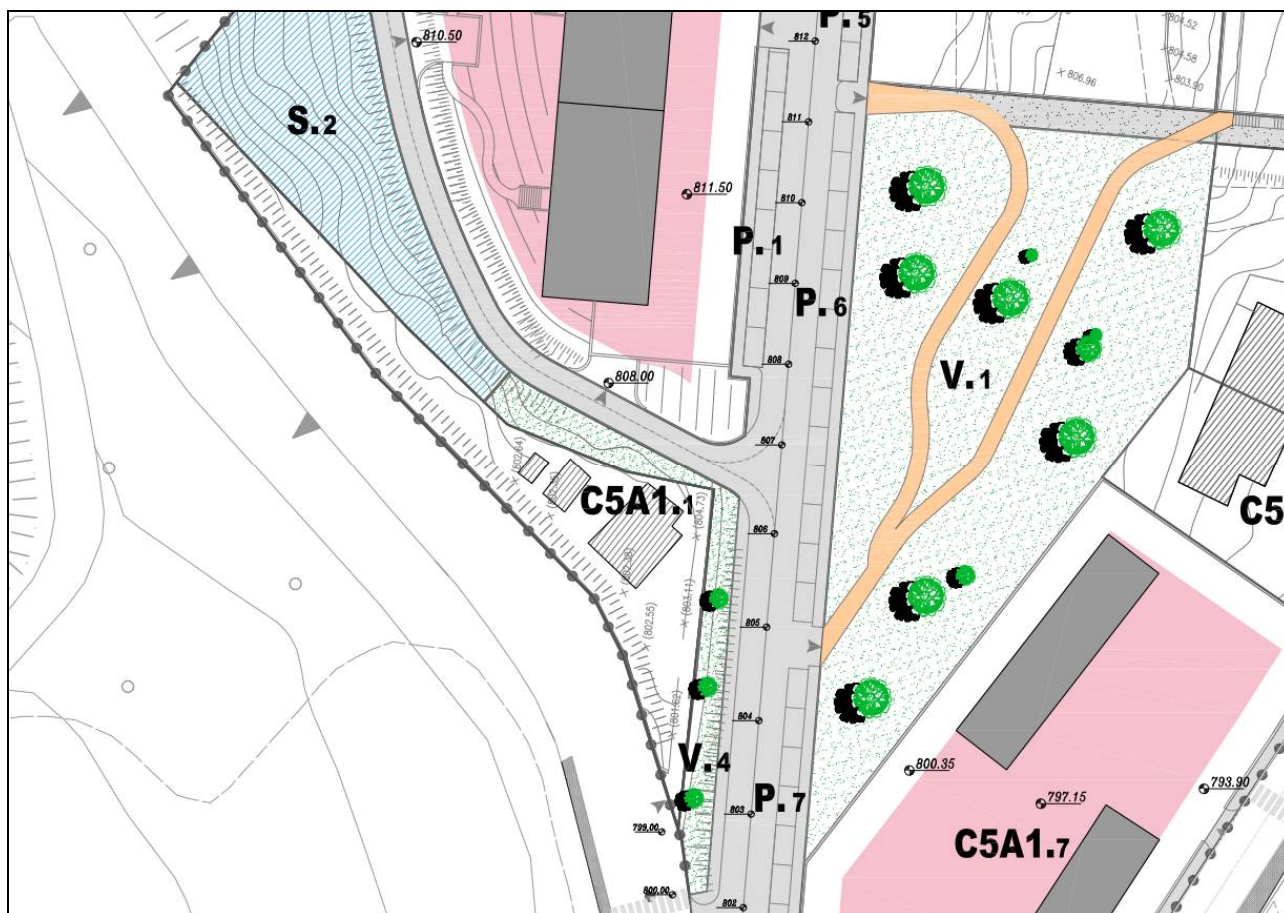


Immagine 9: "Tav. 03 – Planovolumetrico in variante"

Superficie standard da monetizzare = $(341\text{mq} - 41\text{mq}) = 300\text{mq}$

Valore di stima 80,96 €/mc ovvero considerato l'indice di 0,6435 mc/mq di zona = 52,10 €/mq

$$300\text{mq} \times 52,10\text{ €/mq} = \underline{15.630,00\text{ €/mq}}$$

Come previsto nella precedente proposta di variante, le somme restano a completa disposizione dell'amministrazione per la realizzazione di opere di urbanizzazione indotte e ritenute necessarie dalla stessa amministrazione.

Dimostrazione rispetto Standard minimo D.M. 1444/68

Al fine di dimostrare la fattibilità della proposta di monetizzazione si procederà, di seguito, a verificare che la quantità minima di standard da garantire pari a 18 mq/ab come previsto dal D.M. 1444/68 resta assicurato anche dopo la diminuzione delle aree prevista dalla predetta proposta di monetizzazione.

Volumetria Privata Sub-Comparto C5A1 (Edificata +Edificabile) = **22.598 mc**

Volumetria Pubblica Sub-Comparto C5A1 (Edificabile) = **11.845 mc**

Totale Volumetria = 34.443 mc

Calcolo Abitanti $(80\text{mc}/\text{ab}) = 34.443 / 80 = 430,54\text{ ab.}$

Superficie Standard $(18\text{mq} \times \text{ab.}) = 430,54 \times 18 = \mathbf{7.750\text{ mq}}$

Di cui:

- Aree per l'istruzione = $4,50\text{mq} \times \text{ab} = 1.937,50\text{mq}$
- Aree per attrezzature = $2,00\text{mq} \times \text{ab} = 861\text{mq}$
- Aree per verde pubblico = $9,00\text{mq} \times \text{ab} = 3.875\text{mq}$
- Aree per parcheggi = $2,50\text{mq} \times \text{ab} = 1.076,50\text{mq}$

Aree a Standard previste nel Piano Particolareggiato Sub-Comparto C5A1 dopo la propsta di variante approvata con D.G.C. n. 183 del 22/11/2018:

- Aree per l'istruzione = 3.171 mq

- Aree per attrezzature = 3.763 mq
- Aree per verde pubblico = 4.265 mq
- Aree per parcheggi = 1.404 mq

Totale Superficie Standard = **12.603 mq**

Aree a Standard Piano Particolareggiato Sub-Comparto C5A1 proposta di variante:

- Aree per l'istruzione = 3.171 mq
- Aree per attrezzature = $(3.763 \text{ mq} - 341 \text{ mq}) = 3.422 \text{ mq}$
- Aree per verde pubblico = $(4.265 \text{ mq} + 41 \text{ mq}) = 4.306 \text{ mq}$
- Aree per parcheggi = 1.404 mq

Totale Superficie Standard = **12.303 mq**

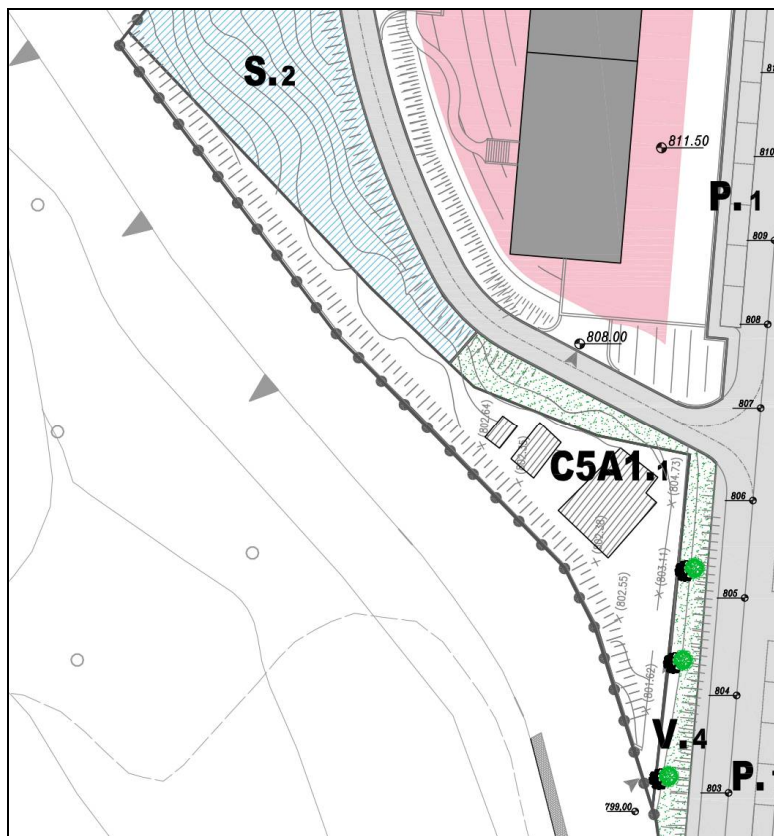
Come si evince dai precedenti calcoli, anche dopo la monetizzazione, la quantità di standard minimo, come da D.M. 1444/68 è garantita.

Inoltre va precisato che tale variante non incide sulla fruibilità delle aree in considerazione che le aree a verde V.4 aumentano rispetto a quanto previsto dal Piano approvato e la diminuzione della superficie S.2 non comporta nessun problema per l'Amministrazione Comunale essendo tale aree una fascia stradale particolarmente acclive e inutilizzabile; invece non riuscendo a raggiungere un'accordo bonario con i proprietari, l'esproprio comporterebbe un eventuale contenzioso che rischierebbe di condizionare il proseguo delle attività nel Comparto.

3. RIEPILOGO LOTTI, VOLUMETRIE EDIFICABILI ED EDIFICATE

Al fin di poter dare un quadro complessivo alla presente proposta di variante si riepilogano di seguito le caratteristiche definitive dei Lotti Privati, del Comparto Edificatorio C5A1 del Comune di Potenza.

Lotto C5A1.1



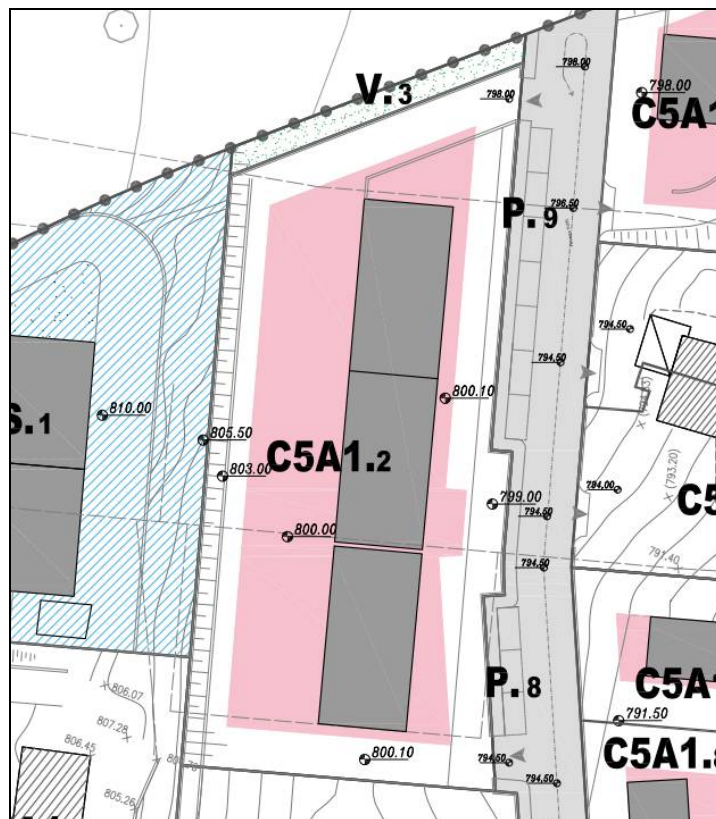
Volumetria Edificata: **800,00 mc**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Santoro Anna**
- **Santoro Canio**
- **Santoro Maria**
- **Claps Beatrice**

Lotto C5A1.2



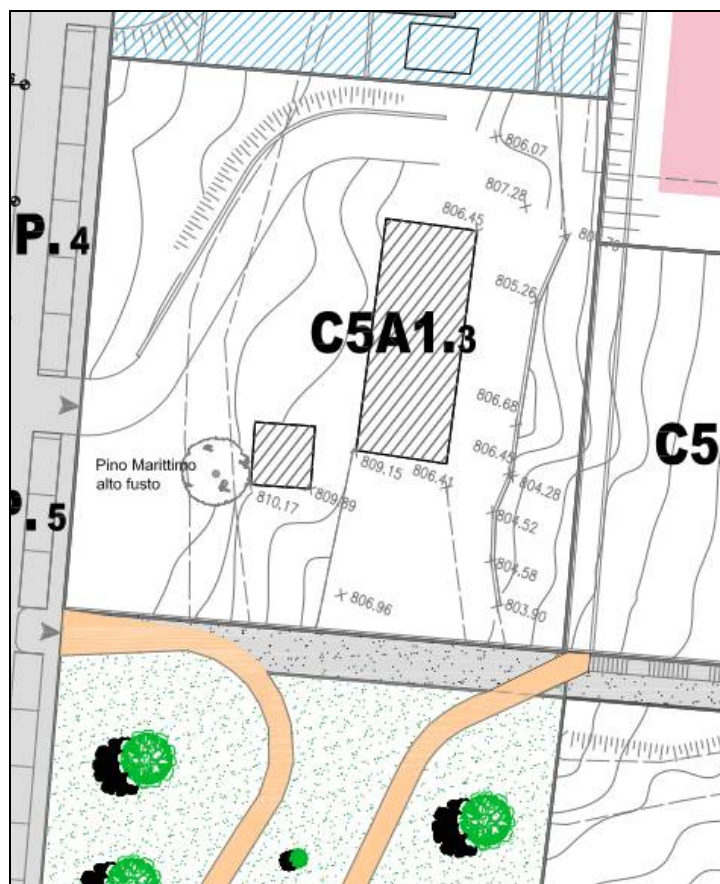
Volumetria Edificata: **0,00 mc**

Volumetria Edificabile: **6.980,59 mc**

Ditta Catastale:

- **Società Cooperativa Edilizia di Abitazione "Casa Nuova"**
- **Comune di Potenza**

Lotto C5A1.3



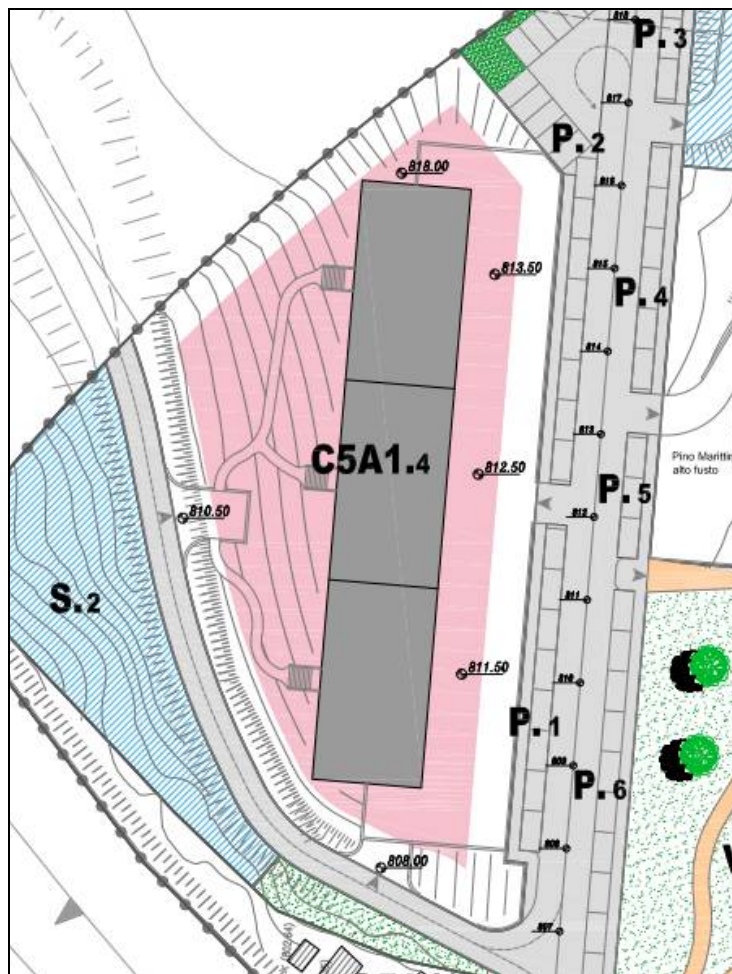
Volumetria Edificata: **596,00 mc**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Vaccaro Gianfranco**

Lotto C5A1.4



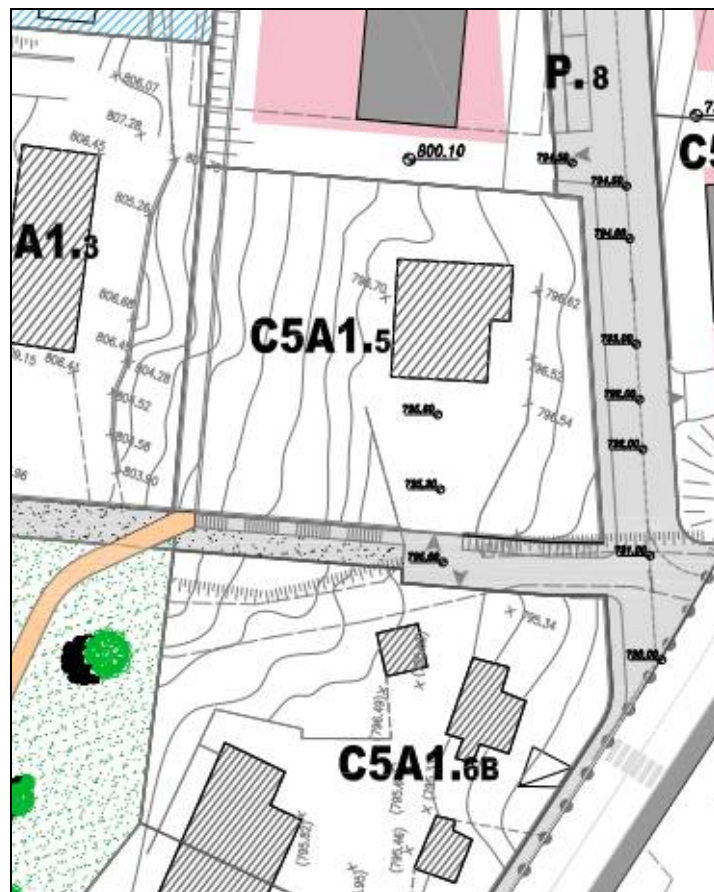
Volumetria Edificata: **0,00 mc**

Volumetria Edificabile: **11.845,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Cooperativa Edilizia "Fiamme Gialle"**

Lotto C5A1.5



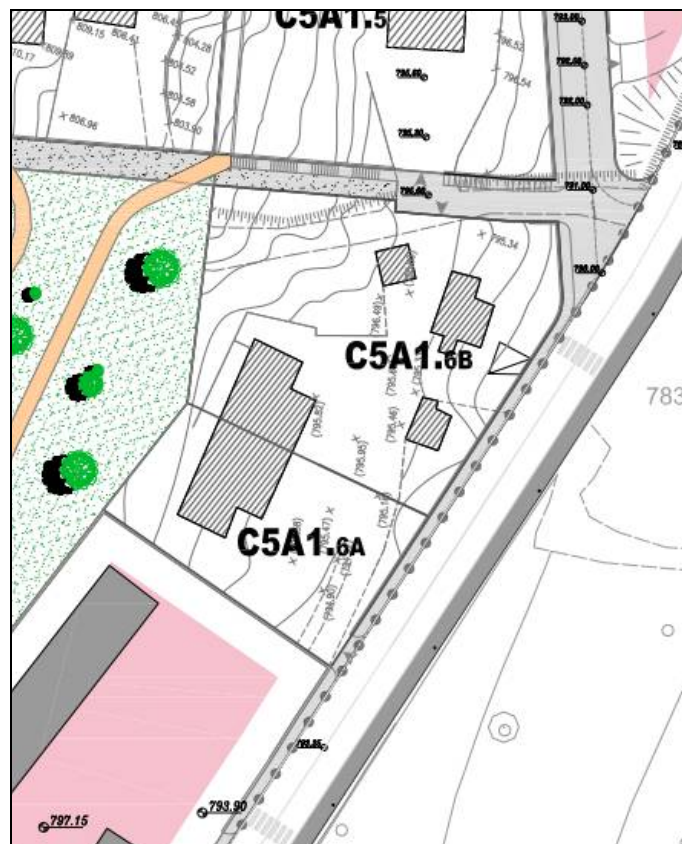
Volumetria Edificata: **814,00 mc**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Vaccaro Antonio**

Lotto C5A1.6A



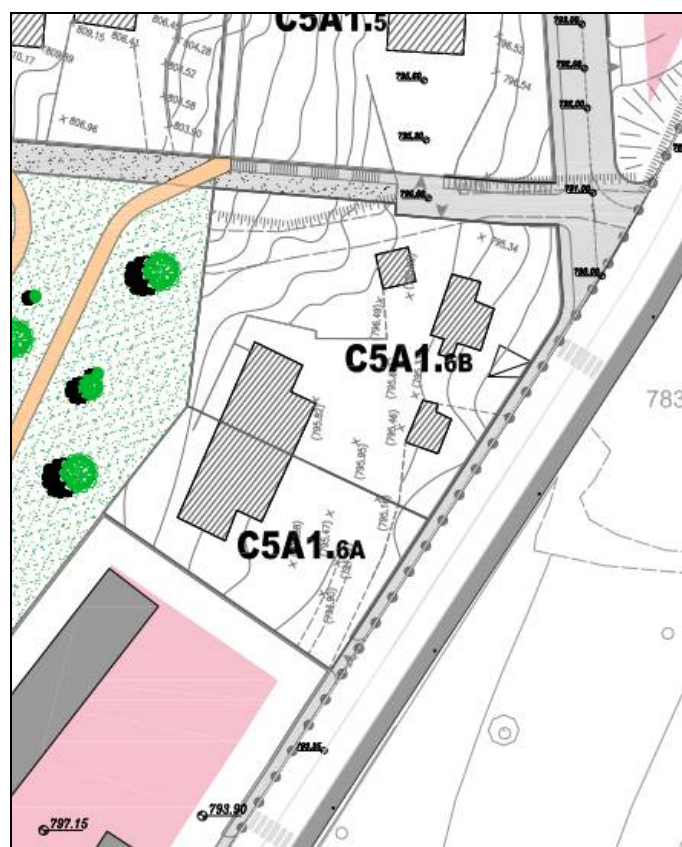
Volumetria Edificata: **420,00 mc**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Abbate Giuseppina**
- **Rofrano Francesca**
- **Rofrano Pasquale**

Lotto C5A1.6B



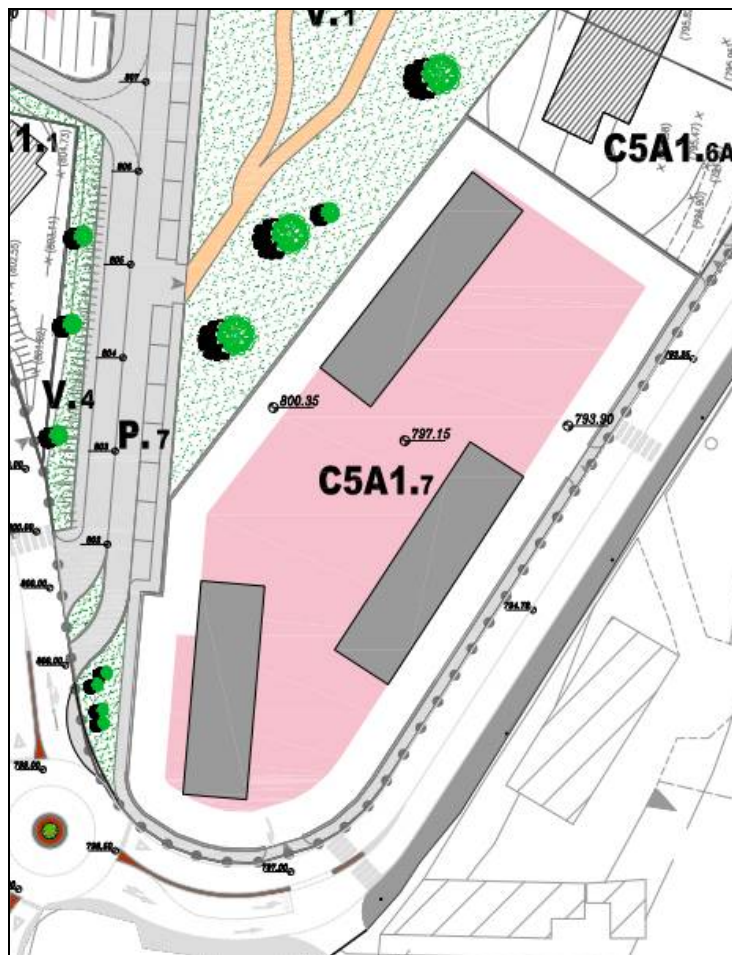
Volumetria Edificata: **420,00 mc**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Calabrese Donata**
- **Rofrano Mario**

Lotto C5A1.7



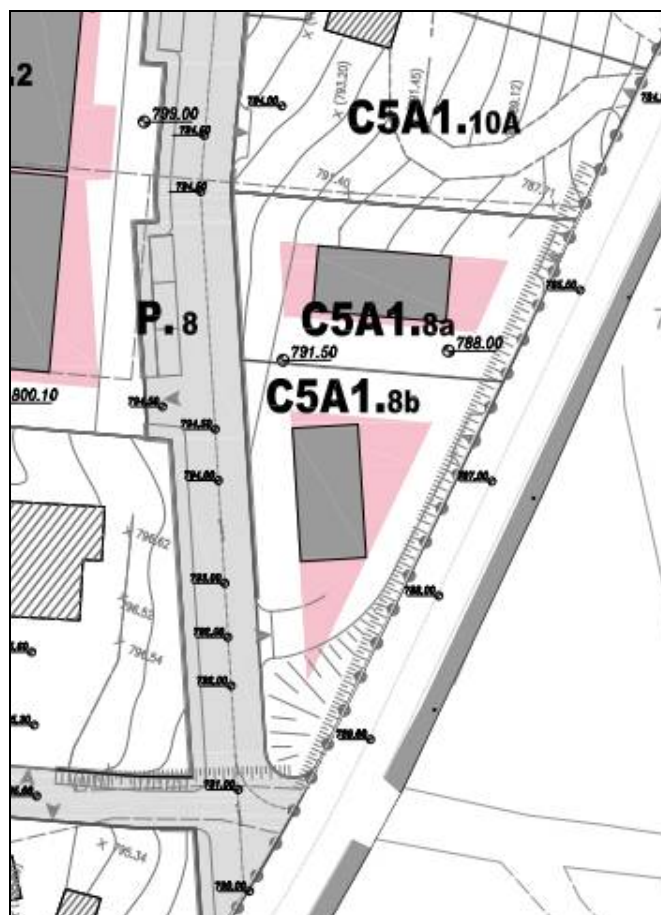
Volumetria Edificata: **0,00 mc**

Volumetria Edificabile: **9.601,41 mc**

Ditta Catastale:

- **Edilizia Monteverde Società Cooperativa**

Lotto C5A1.8A



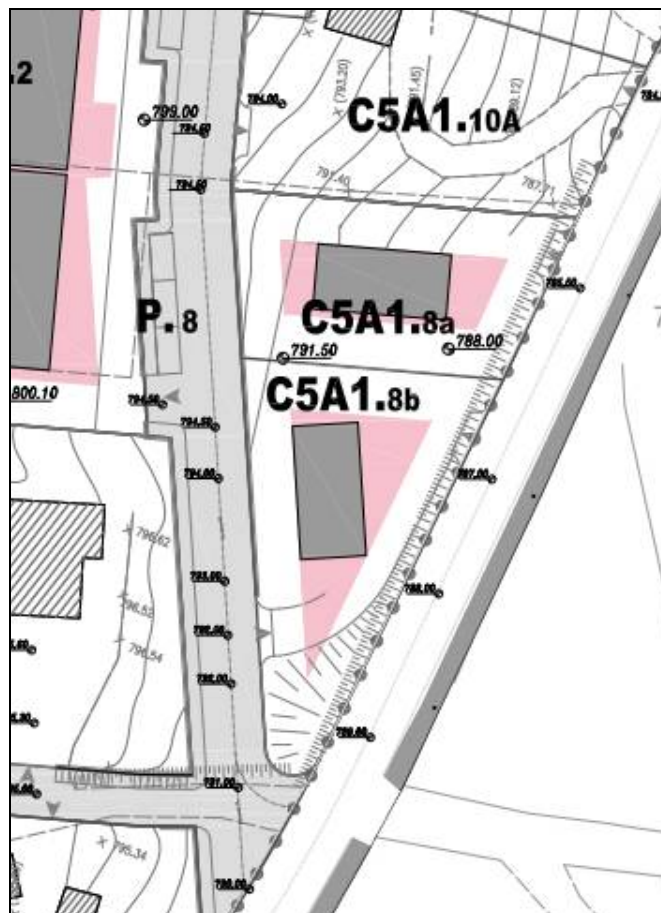
Volumetria Edificata: 0,00 mc

Volumetria Edificabile: 500,00 mc

Ditta Catastale:

- **Lotito Antonio**
- **Lotito Carmela**
- **Lotito Rocco**
- **Palese Maria**

Lotto C5A1.8B



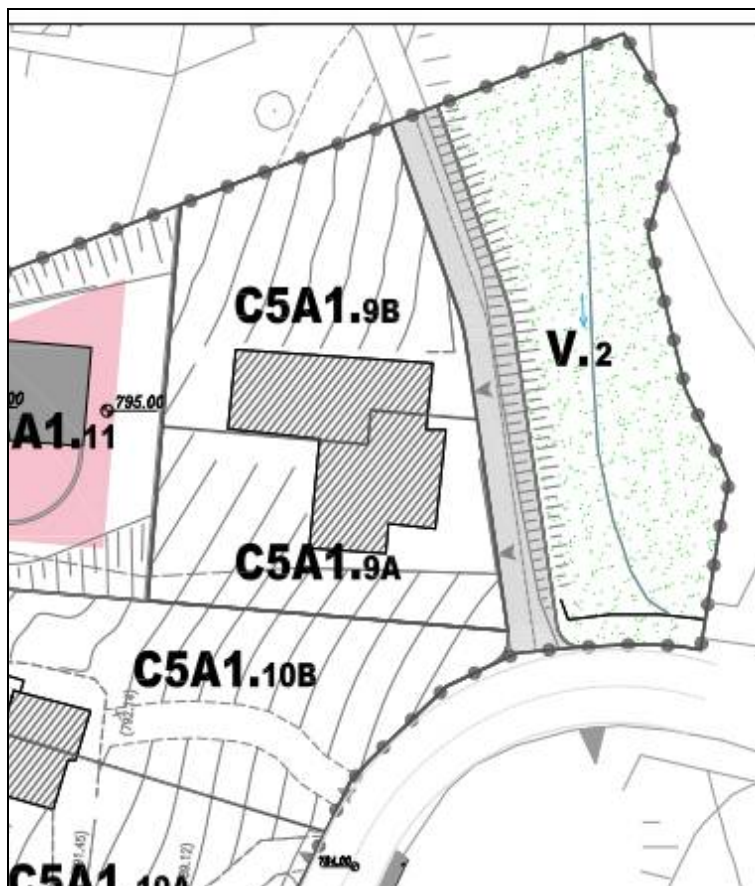
Volumetria Edificata: **0,00 mc**

Volumetria Edificabile: **606,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Demanio dello Stato**

Lotto C5A1.9A



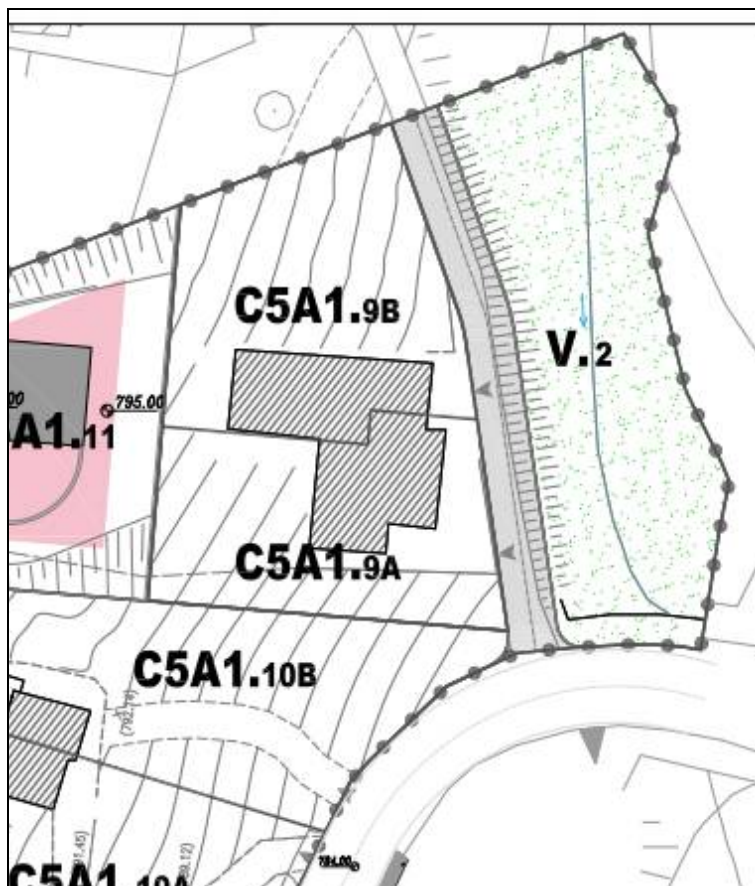
Volumetria Edificata: **480,00 mc**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Lucia Angelo**
- **Rafaniello Maria**

Lotto C5A1.9B



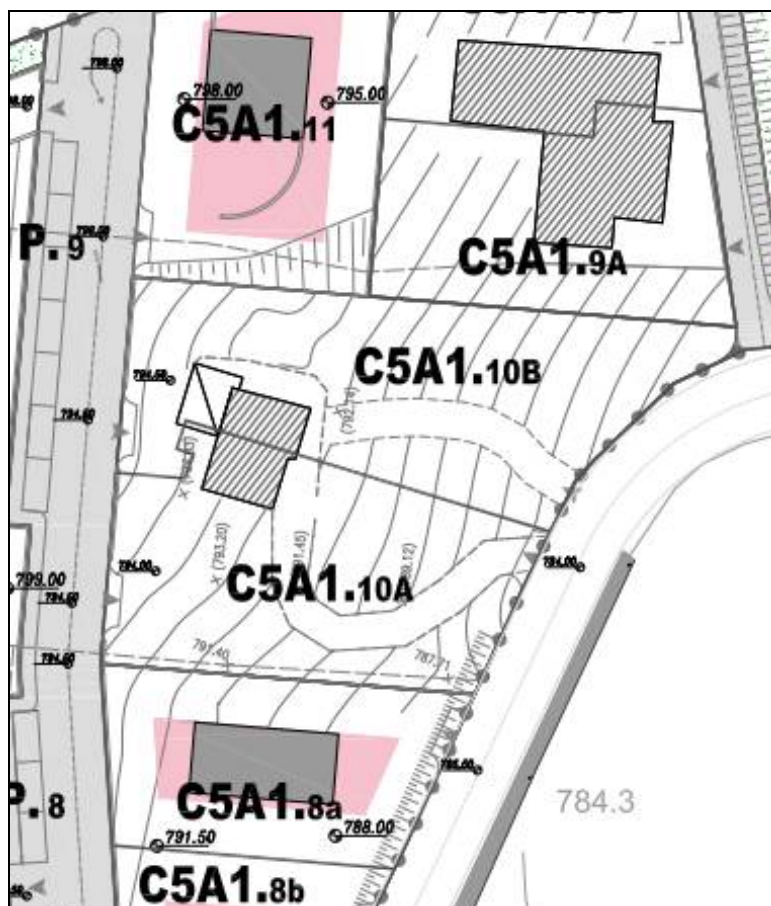
Volumetria Edificata: **848,00 mc**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Filippi Vito Donato**
- **Rubino Giulia**
- **Rubino Riccardo**
- **Saponara Anna Maria**

Lotto C5A1.10A



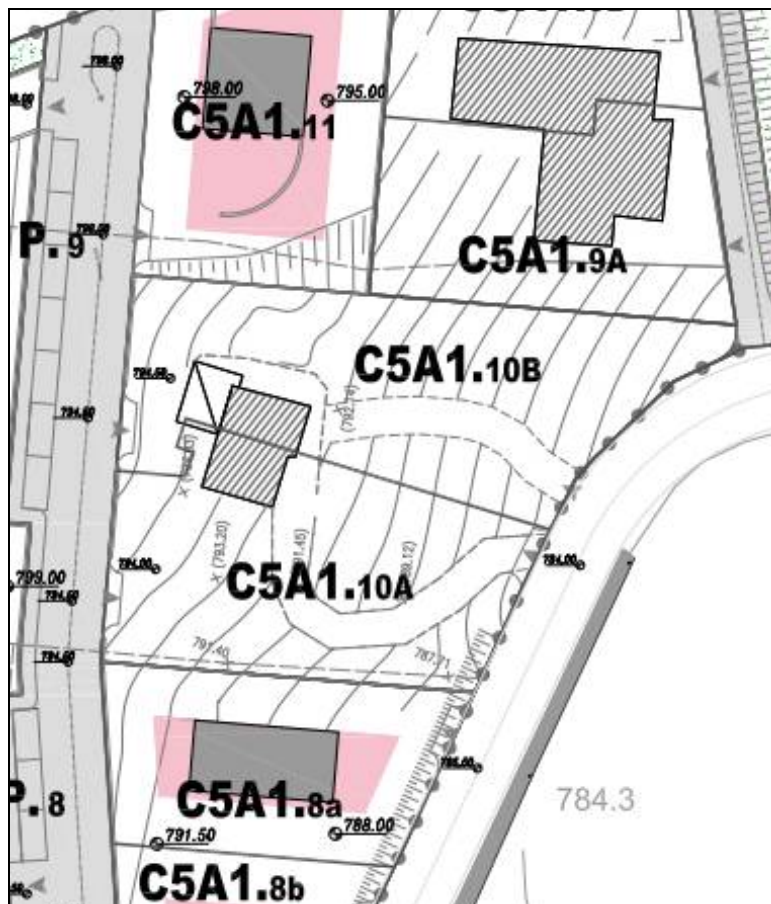
Volumetria Edificata: **fabbricato ante 1967**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Palese Maria**

Lotto C5A1.10B



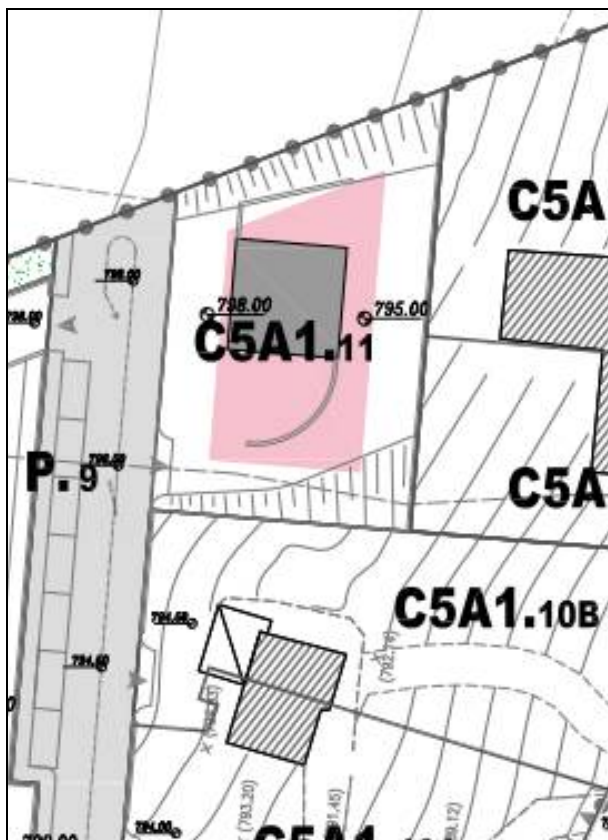
Volumetria Edificata: **fabbricato ante 1967**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Palese Concetta**

Lotto C5A1.11



Volumetria Edificata: **532,00 mc**

Volumetria Edificabile: **0,00 mc**

Ditta Catastale:

- **Figliuolo Monica**

Il Tecnico Progettista

(Dott. Ing. Emanuele Giordano)
