

**COMUNE DI TITO**

**Provincia di Potenza**

**VARIANTE PUNTUALE LOTTO I PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
Della "Zona dei servizi Territoriali"- 2° stralcio**

**RELAZIONE TECNICA**

**PROGETTAZIONE:** Ing. Gatta Antonio

Tito li, 18/03/2021

IL PROGETTISTA  
*Ing. Antonio GATTA*

**VARIANTE PUNTUALE PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**Zona dei servizi Territoriali”- 2° stralcio**  
**RIDISTRIBUZIONE superfici U.M.I. I.2-I.4-I.5-I.6**

**A) Premessa**

Il sottoscritto Ing. Antonio Gatta iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Potenza al n° 1868 con studio tecnico in via San Vito 119-121, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. Cinefra Pietro Alberto, nato a Trivigno il 04/02/1941e residente a Potenza in Via Caserma Lucana 81, avente C.F. CNF PRL 41B04 L439Y, in qualità di Amministratore Unico della società CIPAF con sede a Potenza in Via Caserma Lucana 81/1 P.IVA 01155920760, proprietaria dei terreni ricadenti in P.L. Santa Loya 2° Stralcio U.M.I. I.2, I.4, I.5 e I.6 redige al seguente relazione per la variante puntuale del lotto I ed in particolare della ridistribuzione delle U.M.I. sopra richiamate.

Il Piano di Lottizzazione di che trattasi, ricade su di un'area posta in contrada S. Loja del Comune di Tito (Pz), delimitata dal Raccordo Autostradale Potenza-Sicignano e dalla strada provinciale Tito Potenza

La collocazione geografica, è favorevolissima in rapporto agli assi di grande comunicazione della Regione ( Tito- Brienza- Val d'Agri e Basentana) che definiscono una stretta comunicabilità con le aree regionali e extra-regionali.

Obiettivo di questa variante puntuale al piano di lottizzazione è quindi ridefinire le unità minime di intervento di proprietà della CIPAF proposte in sede di approvazione della lottizzazione.

L'iniziativa, integrandosi con le previsioni di pianificazione urbanistica, affronta organicamente il processo di sviluppo edilizio per il completamento urbano della zona.

Sulla base delle esigenze della committenza e nel rispetto della normativa esistente, in seguito richiamata, si è redatto la seguente relazione per illustrare il contenuto della Variante.

## B) Previsione di Piano Regolatore Generale .

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Tito, è stato approvato con delibera del Presidente della Giunta Regionale n. 882 del 12/11/1997 ed il successivo Regolamento Urbanistico ha riconfermato quanto contenuto in esso circa la lottizzazione in oggetto.

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione di Contrada S. Loja, ricade nel vigente R.U. F2D2  
Tale area è riportata in catasto al foglio n° 14, particelle n° 388, 40, 110 e 376

*In tale zona è previsto l'insediamento di strutture di livello comprensoriale per il terziario e i servizi. In particolare ci si riferisce a strutture commerciali al dettaglio per uffici pubblici e privati, ricettive (alberghi, ristoranti, discoteche annesse a strutture principali, per convegni e manifestazioni. In linea prioritaria ci si riferisce a strutture per una Fiera permanente (espositive, congressistiche, ricettive....)*

*La zona dovrà essere sottoposta a piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata funzionale alla costituzione del Centro Direzionale comprendente le strutture sopra citate. Tale piano esecutivo, se di iniziativa privata, sarà coordinato dal Comune e dovrà tener conto dei parametri di cui ai successivi punti a-b-c-d-e-f-g-h. il piano urbanistico esecutivo potrà essere unico ed interessare tutto il territorio perimetrale nella Tavola P1 o svilupparsi in cinque stralci di piano, il piano in direzione Tito, delimitato dallo svincolo della SS Basentana (zona industriale) la medesima Basentana e la Strada Statale; il secondo, corrispondente al primo, a monte della statale medesima; il terzo in direzione Potenza, delimitato dallo svincolo sopraccitato e della Basentana; il quarto a valle della Basentana, limitrofo alla attuale perimetrazione della zona industriale; il quinto, indicato con il numero 2 sulla tavola P1. il piano urbanistico esecutivo, coordinato dal Comune, sarà redatto ai sensi dell'art.23 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Tale articolazione rappresenta la massima possibile, nel senso che non potranno prevedersi ulteriori stralci, mentre sarà possibile, nel senso che non potranno prevedersi ulteriori stralci, mentre sarà possibile accorpate due o più stralci.*

- a. superficie coperta max 0.20 della superficie territoriale h max 15.00 ml;*
- b. superficie coperta max 0.25 della superficie territoriale h max 12.00 ml;*
- c. superficie coperta max 0.30 della superficie territoriale h max 10.00 ml;*
- d. distacco tra gli edifici pari all'altezza di quello più alto;*
- e. distanza delle strade DPR 26.04.93 n.147;*
- f. dotazione minima di parcheggi 2 mq ogni 10 mc costruiti di cui max 1/5 esterni. di conseguenza, almeno 4/8 della superficie da destinare a parcheggio dovrà essere interrata o prevista in appositi contenitori multipiano che, se fuori terra, saranno compresi nella dotazione volumetrica di zona e, di conseguenza computati nei volumi urbanistici.*
- g. lotto minimo 5.000 mq;*
- h. superficie pedonale a verde minimo 0.30 della superficie territoriale di cui max 5% destinata a collegamenti coperti.*

Dunque, il Piano Regolatore Generale, consente una edificazione estremamente diversificata sia per tipologie che per dimensioni, il progetto è stato redatto sulla stessa logica concettuale recepita dal Comune di Tito, che ha caratterizzato le precedenti lottizzazioni riguardanti gli altri stralci dei servizi territoriali, ossia sulla base dei valori medi.

In ogni lotto si è individuato un numero massimo di interventi, ossia si sono stabilite le unità Minime di Intervento, ciò per evitare frazionamenti eccessivi delle proprietà e per consentire un miglior controllo da parte del Comune.

Dunque , per poter consentire l'ubicazione di edifici appartenenti ad attività tra loro molto diverse, si sono individuate in ciascun lotto delle sagome, e nelle singole UMI , i tipi edilizi ( molto generici) , consentendo di verificare l'edificato, solo per gli allineamenti e disposizione planimetrica per distanze e superfici.

La notevole superficie lottizzata, per problemi di varia natura, (economica, imprenditoriale, ecc..) non consente un intervento unico, ossia alcune aree possono essere urbanizzate ( urbanizzazione primaria e secondaria) indipendentemente da altre ( macrozone).

### **C) Descrizione dello stato dei luoghi.**

Il lotto I è attualmente suddiviso in cinque unità minime di intervento:

I.1 di mq 1392;

I.2 di mq 1512;

I.4 di mq 1580;

I.5 di mq 1310;

I.6 di mq 994

### **D) Scelte progettuali.**

**L' U.M.I. I.1 di proprietà ex Tirone e l'U.M.I. I.3 di proprietà Gaeta non subiranno alcuna variazione rispetto a quanto approvato.** Le U.M.I. I.2, I.4 ,I.5, I.6 per una superficie fondiaria complessiva di mq 5396 verranno modificate ed accorpate al fine di ottenere due sole nuove U.M.I. I.2 e I.4.

### **E) Dimensionamento del piano- verifica standards.**

*“ Nella fase attuativa, in sede di CE, i valori attribuiti agli standards saranno determinati (ai sensi dell'art.5/1444 che prescrive per le zone Commerciali e Direzionali 80 mq per 100mq di pavimento dell'edificato) sull'effettiva superficie dei pavimenti”.*

Eventuali aree pubbliche (Sp) in eccesso o in difetto saranno compensate con quelle private con medesima destinazione. I valori del dimensionamento sono stati calcolati sulla base del seguente ragionamento: si è considerato un'area di intervento la cui Superficie Territoriale è di 1.000 mq e due tipologie edilizie :

- Tipologia A una composta da edifici a 2 piani, e altezza media di 12.00 ml , manufatti diversi ;
- Tipologia B composta da un piano, del tipo capannoni, depositi, ecc., con un'altezza media di 12.00ml.

<b>Superficie Territoriale (St)</b>	<b>1000</b>	<b>mq</b>
<b>Indice di Fabbricabilità territoriale (It)</b>	<b>3</b>	<b>mc/mq</b>
<b>Volume edificabile (Ve)</b>	<b>Ve = St * It = 3000</b>	<b>mc</b>
<b>Altezza media (H media)</b>	<b>12</b>	<b>ml</b>

La **superficie territoriale** è la **superficie totale di un ambito d'intervento**, interessato unitamente da interventi edilizi e/o urbanizzati privati e/o pubblici

Il volume edificabile di 3000 mc si ipotizza di ripartirlo in parti uguali fra le due tipologie:

- Tipologia A ⇒ 50% del Volume Edi. per fabbricati a 1 piano = 1500 mc
- Tipologia B ⇒ 50% del Volume Edi per fabbricati a 2 piani = 1500 mc

#### Determinazione della superficie di pavimento

Tipologia	Sup. Pavimento	
A)	1500 mc/12 ml (H. media)	125 mq
B)	1500 mc/12 ml x 2 ( n° piani)	250 mq
		Totale mq 375 *

#### Superficie Pubblica (Sp) per standards(art. 5/1444):

$$\text{mq } 375 \times 0,80 = \text{mq } 300$$

Tale superficie viene ripartito in:

- parcheggi pubblici 50% = 150 mq
- verde pubblico attrezzato ed altro 50% = 150 mq

#### Determinazione della Superficie Fondiaria:

La Superficie fondiaria è la **superficie di utilizzazione edilizia**, con esclusione di tutti gli spazi pubblici e sedi viarie

$$\text{Sf} = \text{St} - \text{Sp} = 1.000 - 300 = 700 \text{ mq}$$

#### Determinazione dell'Indice fondiario:

$$\text{If} = \text{Ve}/\text{Sf} = 3.000/700 = 4,286 \text{ mc/mq}$$

### Verifica

Utilizzando i valori di "Sf" e "If" ricavati in precedenza, verifichiamo se si ha la cubatura precedentemente calcolata ossia 3000 mc:

$$Ve = Sf * If = 700 \times 4.286 = 3.000 \text{ mc}$$

### F) Il lotto minimo:

<b>Il PRG stabilisce un lotto minimo di 5000 mq cui corrisponde :</b>			
a)	sup. territoriale	St	7.342 mq
b)	ind. Territoriale	It	3 mc/mq
c)	sup. fondiaria	Sf	5.139,40 mq (lotto minimo)
d)	ind. Fondiaria	If	4.286 mc/mq
e)	volume edificabile	Ve=7142x3	22.027 mc
f)	superficie pubblica	Sp	2.202,60 mq ( 50 % x parch. Pubbl.)
g)	dotazione parcheggi Interni 1/5( fuori Terra)	2mq ogni 10 mc =4285,20 mq	857 Mq
h)	dotazione parcheggi Interni 4/5 (interrati)		3.429 mq
l)	sup. pedonale e a verde		1.101,30 mq

### Dimensionamento del Piano (UMI generica di mq 1000):

$$\begin{aligned} St &= \text{Superficie territoriale} &= & \underline{\underline{\text{mq. 1000}}} \\ It &= \text{Ind. Fabbr. Territoriale} &= & \underline{\underline{\text{3 mc/mq}}} \\ Ve &= St \times It &= & 3 \times \text{mq. 272.631} = \underline{\underline{\text{3000mc}}} \\ Sp &= \text{Superf. Pubblica per standard} = 30\% \text{ di } St &= & \underline{\underline{\text{300 mq}}} \\ Sf &= St - Sp = 70\% \text{ di } St &= & \underline{\underline{\text{700 mq}}} \\ If &= &= & 3000\text{mc}/700\text{mq} = \underline{\underline{\text{4,2857mc/mq}}} \end{aligned}$$

**Ripartizione dell'area secondo le principali destinazioni:**

<b><u>RIPARTIZIONE AREA</u></b>			Percentuale %
	<b>Superficie totale d'intervento (St)</b>	<b>mq</b>	<b>100 %</b>
<b><u>Sf = a+b+c</u></b>	<b>Superficie fondiaria (del lotto = Sf)</b>	<b>mq</b>	<b>70%</b>
	a) Per l'edificazione, superficie coperta ed aree di pertinenza degli edifici, ecc	mq	28 %
	b) Verde privato	mq	30 %
	c) Parcheggi privati fuori terra	mq	12 %
<b>Sp = A+ B</b>	<b>Superficie pubblica per standards (Sp)</b>	<b>mq</b>	<b>30 %</b>
	<b>A) Viabilità, VPA (verde pubb.attrezz.)</b>	mq	15 %
	<b>B) Parcheggi pubblici</b>	mq	15 %

**G) Proprietà.**

- Pietro Alberto Cinefra, nato a Trivigno ( Pz ) il 04/02/41 C.F. CNF PRL 41B04 L439Y, amministratore unico della **CIPAF** con sede a Potenza in Via Caserma Lucana 81/1 P.Iva 01155920760 proprietaria dei terreni :

	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie</b>
	14	388	Mq 3280
		40	Mq 4062
			<b>TOTALE MQ 7342</b>

## VOLUME EDIFICABILE DELLE UMI

Le superfici realizzabili vengono ripartite in base alla posizione ed alla estensione delle Umi, come di seguito riportato:

### **CIPAF**

<b>St</b>	<b>mq</b>	<b>7.342</b>
<b>Sf</b>	<b>mq</b>	<b>5.139,40</b>
<b>Sp</b>	<b>mq</b>	<b>2.220,26</b>
<b>Ve</b>	<b>mc</b>	<b>22.026</b>

<b><u>UMI</u></b>	<b>SUP. Territoriale MQ</b>	<b><u>VOLUME EDIFICABILE</u></b>	<b><u>SUP COPERTA (MQ) H 15 ML</u></b>	<b><u>SUP COPERTA H 12 ML</u></b>	<b><u>SUP COPERTA H 10 ML</u></b>
<b><u>I.2</u></b>	<b><u>6856</u></b>	<b><u>20.568</u></b>	<b><u>1371.20</u></b>	<b><u>1714.20</u></b>	<b><u>2056.80</u></b>
<b><u>I.4</u></b>	<b><u>486</u></b>	<b><u>1458</u></b>	<b><u>97.20</u></b>	<b><u>121.50</u></b>	<b><u>145.80</u></b>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>7.342</u></b>	<b><u>22.026</u></b>			

Sull'UMI I.4 insiste un fabbricato il cui volume di competenza della proprietà CIPAF in fase di richiesta di nuova edificazione andrà scomputato da quello realizzabile.

Tito, li 18/03/2021

IL PROGETTISTA  
**Ing. Antonio GATTA**