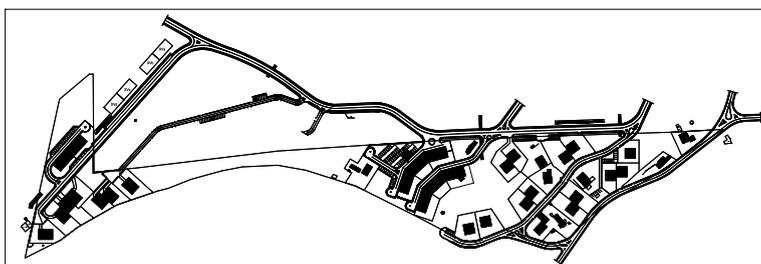




COMUNE DI POTENZA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA C1c VARIANTE DI ASSESTAMENTO



Committente: **CONSORZIO MACCHIA ROMANA**
C.da Baragiano, 14 - POTENZA
Presidente - Pietro Sileo

Progettista: **Ing. DI LORENZO Rocco**
Via Maratea, 1 - POTENZA

Consulente : **Prof. Arch. Piergiuseppe Pontrandolfi**
(normativa urbanistica)
Via del Mandorlo, 23 - POTENZA

Titolo:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elab. n.

1

data: ottobre 2012

Scala:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Piano Particolareggiato della zona C1C redatto ed approvato ai sensi della Variante Generale al PRG del Comune di Potenza con Delibera di Consiglio Comunale n 107 del 10/06/1998 è in avanzata fase di attuazione.

Il Piano originario è stato già oggetto di una prima Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 149 del 25/11/2003.

In fase di completamento degli interventi pubblici e privati previsti si rende necessaria una ulteriore variante, denominata Variante di Assestamento, per procedere alla definitiva sistemazione dell'area. La presente Variante di Assestamento apporta limitate modifiche alle previsioni vigenti; le modifiche proposte sono conformi sia alla disciplina del Piano Regolatore Generale, in base al quale venne redatto il Piano Particolareggiato, sia alla disciplina urbanistica prevista dal Regolamento Urbanistico della città approvato nel 2009, ai sensi della legge regionale 23/99 in materia di uso del suolo e governo del territorio.

La Variante di Assestamento proposta prevede:

1. alcune limitate modifiche a quanto previsto nel vigente piano per la edificazione privata e pubblica:
2. alcune modifiche, in parte conseguenti alle prime, relativamente alla quantità ed alla ubicazione delle aree a standard pubblici già cedute al Comune di Potenza.

La Variante di Assestamento non modifica, comunque, sostanzialmente le previsioni urbanistiche originarie, proponendo invece alcune soluzioni migliorative.

Punto n° 1 – modifiche all'edificazione privata e pubblica

In particolare, con riferimento alla edificazione privata e pubblica vengono proposte le seguenti modifiche:

LOTTE PRIVATI 4 – 5 e 6

Tra le società EDILMONT S.r.l. (proprietaria del lotto privato Lpr 6) e la società CENTRO COMMERCIALE LUCANO (proprietaria dei lotti privati Lpr 4 e Lpr 5), in data 27/06/2011 è stato effettuato uno scambio dei lotti Lpr 4 e Lpr 6, con passaggio delle relative volumetrie (atto rep. n° 16.196 Racc_n° 9048_ per notar FRANCESCO ZOTTA registrato a Melfi il 19/07/2011 al n° 2037/1T e trascritto a Potenza il 20/07/2011 al n° 10.571 – 10572 R.G. e al n° 8185 – 8186 RP).

Lo scambio dei lotti è avvenuto in modo tale da mantenere inalterati sia la superficie catastale di proprietà di CENTRO COMMERCIALE LUCANO, sia i diritti

volumetrici dei edificabilità di entrambe le società che hanno effettuato lo scambio.

In particolare, per quanto riguarda le superfici catastali, considerato che il lotto Lpr 4 ha una superficie catastale pari a mq 781,00 e il lotto Lpr 6 ha una superficie catastale pari a mq 665,00, la differenza di mq 116,00 è stata assegnata al lotto Lpr 5 di proprietà della stessa società CENTRO COMMERCIALE LUCANO, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico di progetto dell'intera area proposto con la presente variante e nelle relative schede di dettaglio.

La superficie del lotto Lpr5 risulta quindi incrementata di mq. 116; sullo stesso lotto, oltre alle volumetrie assegnate nel piano originario è prevista una volumetria aggiuntiva rinveniente dal Lotto Lpr 4 pari a mc. 152,83; il lotto Lpr 6 rimane invariato come estensione ma viene previsto un incremento della volumetria assegnata di mc. 62,17.

Il totale delle volumetrie in aggiunta a quelle originarie previste nei lotti Lpr 5 e Lpr6 somma a mc. 215; le volumetrie assegnate originariamente al lotto Lpr 4 vengono quindi ridotte di mc. 215. Tali variazioni sono riportate nelle schede particolareggiate della presente variante e per una immediata comprensione vengono riassunte nella tabella seguente:

TABELLA RIASSUNTIVA DELLA RIDIS VOLUMETRICI A SEGUITE				
Lotto	Sup. Cat. Piano Vigente (mq)	S dopo	Volumetrie Assegnate Piano Vigente (mc)	Volumetrie Assegnate dopo lo scambio (mc)
Lpr 4	781			
Lpr5	929			

Il lotto privato Lpr 4, così come trasferito ad EDILMONT s.r.l. rimane un lotto svuotato della sua volumetria, poiché la stessa andrà a formare il nuovo lotto denominato Lpu 9. Il lotto Lpr4 viene destinato a verde privato senza diritti volumetrici e potrà essere eventualmente utilizzato anche per l'allargamento di lotti limitrofi, secondo quanto previsto nelle NTA del vigente Piano Particolareggiato (artt. 6 -7 -8 e 9).

LOTTO PRIVATO 8

Il lotto Lpr 8 di proprietà dei coniugi VETROMILE – LA BELLA subisce le seguenti modifiche.

Viene variato l'accesso, che si sposta nella parte terminale del percorso di collegamento tra la parte a valle e quella a monte del verde pubblico Vp8.

La parte dell'accesso del lotto originario (mq 63,45) viene ceduto gratuitamente al Comune di Potenza per formare con parte del Vp8 una zona a parcheggio per complessivi n° 12 posti auto. Tale parcheggio pubblico, che verrà denominato Pp6 bis, sarà a servizio del Vp8. Il Pp6 bis incrementa il previsto Pp6, anche in considerazione del fatto che quest'ultimo parcheggio (Pp6) non potrà essere realizzato se non contemporaneamente alla confinante strada ricadente, per intero, nel piano particolareggiato ex C5-C6, che prevede in adiacenza del citato Pp6 un abbassamento di circa 2, 5 mt della attuale quota.

Per quanto appena detto, considerata l'attuale difficoltà alla concreta realizzazione della strada ricadente nel Piano Part. Ex C5C6, preso atto che i lavori delle urbanizzazioni del P.P.C1c volgono al termine, la realizzazione del parcheggio Pp6 bis, in attesa della realizzazione della citata strada, quindi del parcheggio Pp6, sostituirà lo stesso parcheggio Pp6 previsto dal Piano.

A seguito della variante proposta, il lotto Lpr 8 si ingrandisce lungo il lato sud-est di ml 2.19 in modo tale da recuperare esattamente la superficie ceduta al Comune di Potenza (mq 63,45). In questo modo la superficie catastale del lotto rimane invariata.

Per tutto quanto sopra detto la scheda del Lpr8 rimane invariata nei dati quantitativi, ma varia nella forma planimetrica.

LOTTO PRIVATO 10

A conclusione delle procedure espropriative, come da accordi presi tra gli attori dell'esproprio, onde evitare inutili ricorsi ed opposizioni, il lotto esistente Lpr 10 (la cui sup. Catastale di Piano è pari a mq 1039) si ingrandisce accorpando la particella (ricadente nel lotto Lpr 9) 3116 del foglio 30 di mq 496,00 e cedendo al Comune di Potenza le particelle 3088 e 2343 del F. 31 per una sup. totale di mq 218,00. Il Lotto Lpr 10, a seguito di tali trasferimenti, avrà una superficie catastale di mq 1482,00 mq.

Per consentire ciò il lotto privato Lpr 9, di proprietà di EDILMONT srl, viene soppresso, trasferendo, gratuitamente, la restante parte (mq 543,00) non assegnata al lotto 10, ma al Comune di Potenza con destinazione a verde pubblico Vp5, che verrà incrementato anche con la cessione dei 218,00 mq rivenienti dal lotto Lpr 10, come sopra descritto e come meglio indicato

nell'allegata scheda riepilogativa delle variazioni relative ai lotti pubblici e privati (elab. N.2)

LOTTO PRIVATO 14

Il lotto Lpr 14, di proprietà della società EDILMONT srl, viene soppresso. La volumetria per edilizia originariamente prevista viene trasferita nel nuovo lotto di progetto sempre di proprietà della EDILMONT, denominato Lpu 9. Sulla stessa area del lotto privato viene ubicato il nuovo lotto pubblico Lpu 9 come riportato al punto seguente.

LOTTO PUBBLICO Lpu 9 –NUOVO LOTTO DI PROGETTO

Alla società EDILMONT srl, proprietaria di alcuni lotti privati all'interno del Comparto C1c, a seguito dell'eliminazione dei lotti Lpr4, Lpr 9 e Lpr14 e della redistribuzione della volumetria in suo possesso, sarà assegnato il nuovo lotto edificatorio (Lpu9) nella zona centrale del Piano, come previsto dalla presente Variante di Assestamento. La volumetria realizzabile, quindi, da privata diventa pubblica per la realizzazione di interventi edilizi residenziali di edilizia convenzionata.

In particolare il nuovo lotto pubblico n. 9 viene previsto in sostituzione del lotto Lpr 14, di proprietà della società EDILMONT srl., e per la sua realizzazione dovrà estendersi al di fuori dell'originario Lpr 14 occupando per intero il Vp6 e parte del Pp3.

Il nuovo lotto Lpu 9 avrà una superficie catastale pari a mq 1598,00 ed una volumetria pari a mc 5143,84 , così come meglio specificato nell'allegata scheda riepilogativa delle variazioni relative ai lotti pubblici e privati (elab. N.2).

Le volumetrie derivano da :

- LOTTO LPr 4
VOLUMETRIA DI PROPRIETA' DEL LOTTO EDIFICATORIO : mc 1107,00
- LOTTO LPr 9
VOLUMETRIA DI PROPRIETA' DEL LOTTO EDIFICATORIO : mc 1194,00

- LOTTO LPr 14
VOLUMETRIA DI PROPRIETA' DEL LOTTO EDIFICATORIO : mc 1226,00
- VOLUMETRIA PUB. DERIVANTE DA ESPROPRIO = mc 774,60
- VOLUMETRIA PUB. DERIVANTE DA LOTTO Lpr 10 (proprietà EDILMONT) = mc 591,60
- VOLUMETRIA PUB. RESIDUA DALLA REALIZZAZIONE DEL LOTTI PUBBLICI Lpu 3-4-5 (proprietà EDILMONT) = mc 81,80

- VOLUMETRIA PUB. RESIDUA DALLA REALIZZAZIONE DEI LOTTI PUBBLICI
Lpu 7 E 8 (proprietà Soc. Coop. Andromeda a rl) = mc 162,00 + 6,84
=168,84

TOTALE VOLUMETRIA PUBBLICA = 5143,84 mc

Solo per tale lotto si prevede un incremento dell'altezza massima, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 37 del 1996, nel limite massimo del 15%. In ogni caso, anche nella ipotesi di realizzare piani mansardati e come riportato nella allegata sezione, l'altezza del nuovo fabbricato al colmo non potrà superare l'altezza al colmo degli edifici retrostanti (lotti Lpu 3-4 e 5).

Gli altri parametri di riferimento sono riportati nell'elaborato della presente variante relativo alle Schede di dettaglio dei lotti pubblici e privati.

L'elaborato n.2 comprende la tabella di sintesi dei lotti privati e pubblici con indicazione delle previsioni del Piano vigente e le previsioni modificate della presente Variante di Assestamento .

Punto n° 2 – modifiche delle aree destinate a standard

In conseguenza delle modifiche apportate ai lotti privati le aree destinate a standard subiscono le seguenti variazioni:

- Il verde pubblico Vp5 si ingrandisce di mq 761,00 accorpando superfici in parte comprese nel lotto Lpr9 ed in parte nel lotto Lpr10;
- Il verde pubblico Vp8 si riduce come superficie, prevedendosi una strada di collegamento tra le due parti più abitate della zona interessata dal Piano e n° 2 aree di parcheggio (Pp6 bis e Pp9) a servizio dello stesso Vp8, dislocate a monte e a valle dello stesso Vp8 (totali posti auto 25);
- Il verde pubblico Vp6 (386,00 mq) viene interamente acquisito in proprietà del nuovo lotto Lpu 9.
- Parte del parcheggio Pp3 (mq 201,00) viene acquisito dal nuovo lotto Lpu 9.

In aggiunta alle suddette variazioni delle aree a standard, a seguito delle variazioni apportate ai lotti per edilizia privata e pubblica, nella Variante n°2 si propongono le seguenti ulteriori variazioni alle originarie previsioni di aree a standard, in riferimento ad una migliore organizzazione complessiva delle sistemazioni previste dal Piano:

- non viene realizzata la scalinata di collegamento tra i lotti di edilizia residenziale pubblica Lpu 3 e Lpu 5;
- non viene realizzato il percorso pedonale a lato del lotto Lpr 22 ;
- il parcheggio pubblico Pp6 viene ampliato, mediante la realizzazione del parcheggio pubblico Pp6 bis;
- il parcheggio Pubblico Pp8 viene variato planimetricamente per consentire l'accesso ai lotti Lpr 20+21 sub A e Lpr 22 a seguito dell'intervento di realizzazione della strada a monte del Comparto C1c.
- si prevede l'inserimento di un nuovo percorso pedonale nella zona Vp8 per collegare tra monte e valle gli accessi all'area di verde pubblico;
- si prevede la realizzazione di due nuovi parcheggi - il Pp 6 bis e il Pp9 - non previsti nel piano vigente ed a servizio delle principali aree destinate a verde pubblico attrezzato.
- Non viene realizzato Il marciapiede posto a valle dei lotti Lpu 1,Lpu2, Lpr 1 e Lpr 2;

Le variazioni per le aree a standard proposte nella presente variante vengono riportate nelle tabelle, generali e per tipologia di standard, comprese nell'elaborato n.2 della presente variante.

In relazione alle modifiche proposte per le aree da cedere al Comune, dovranno prevedersi ulteriori limitati frazionamenti di alcune aree così come indicato negli elaborati grafici e descrittivi della presente variante.

La superficie complessiva del piano rimane chiaramente invariata ed è pari a 69.184,00 mq.; in riferimento alle modifiche oggetto della presente variante variano invece le superfici delle aree destinate ai differenti usi.

In particolare:

- la superficie dei Lotti residenziali Pubblici passa da 5.736 mq. a 7.334,00 mq. (+1.598,00);
- la superficie dei Lotti residenziali Privati passa da 27.832 mq. a 26.060,00 mq. (-1.772,00);

Da quanto appena detto si desume che le superfici destinate ad usi residenziali passano complessivamente da 33.568,00 mq. a 33.394,00 mq. con una diminuzione di 174,00 mq, che vengono attribuiti ad aree destinate a standard pubblici come di seguito riportato.

- Le superfici destinate a parcheggi pubblici variano da 2.629,00 mq. a 3.574,00 mq. (+ 945,00), comprendendo anche superfici fuori piano senza diritti volumetrici;

- le superfici destinate a verde pubblico variano da 21.963,00 mq. a 21.515,00 mq. (-448,00);
- le superfici destinate alla viabilità pubblica variano da 11.024,00 mq. a 10.701,00 mq. (- 323,00), comprendendo anche superfici fuori piano senza diritti volumetrici.

Complessivamente le aree destinate a standard pubblici e viabilità incrementano la superficie di 174,00 mq., esattamente quella che invece viene sottratta alle aree destinate alla edilizia residenziale pubblica e privata.

I diritti volumetrici computati nel piano, sia per edilizia pubblica che privata, restano invariati.

Le altre varianti proposte, che non prevedono nuovi lotti da edificare ma solo una diversa distribuzione delle aree a standard e limitate modifiche alla estensione di alcuni lotti, non costituiscono modifiche significative alle previsioni urbanistiche originarie e soprattutto, ai sensi dell'art 5 della legge regionale 37/96, non incidono sulle valutazioni operate in sede di redazione della relazione geologico-tecnica allegata al piano originario.

In ogni caso alla presente variante è allegata, in quanto parte integrante, la dichiarazione asseverata di compatibilità a firma del geologo Giambattista Marchese della Geologica Lucana di Potenza, redattore della relazione geologico-tecnica del piano originario.

Infine, in merito al completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano e confermate dalla presente Variante con le modifiche sopra specificate, si precisa che, per il tratto di interesse del C1C, il tracciato della viabilità primaria di collegamento con la ex-zona C5/C6, posta a valle del C1C stesso, riporta le stesse indicazioni plano-altimetriche contenute nel Progetto preliminare dell'opera in corso di approvazione da parte del Comune. Eventuali adeguamenti, di quanto ad oggi esistente, alle prescrizioni del progetto che dovrà essere approvato dal Comune saranno oggetto di specifica variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione già predisposto dal Consorzio del C1C.

La presente Variante di Assestamento al Piano Particolareggiato della zona C1C del Comune di Potenza, a firma dell'Ing. Rocco Di Lorenzo e con la consulenza del Prof. Piergiuseppe Pontrandolfi è costituita dai seguenti elaborati tecnici:

1. Relazione illustrativa

2. Tabelle di sintesi – Piano vigente e Variante n. 2
3. Planimetria generale di progetto su aereofotogrammetria – Piano vigente e Variante n. 2
4. Planimetria generale di progetto su mappa catastale con indicazione delle aree da frazionare – Piano vigente e Variante n. 2
5. Planimetria generale di progetto con indicazione delle aree di standard per verde – parcheggi e della viabilità – Piano vigente e Variante n. 2
6. Schede di Piano dei lotti interessati dalla Variante n.2 – Piano vigente
7. Schede di Piano dei lotti interessati dalla Variante n.2 – Progetto di Variante
8. Dichiarazione di conformità geologico tecnica

Potenza 01.10.2012

In fede

Dott. Ing. Rocco Di Lorenzo – Tecnico redattore della Variante n. 2.

Prof. Piergiuseppe Pontrandolfi – Consulente