

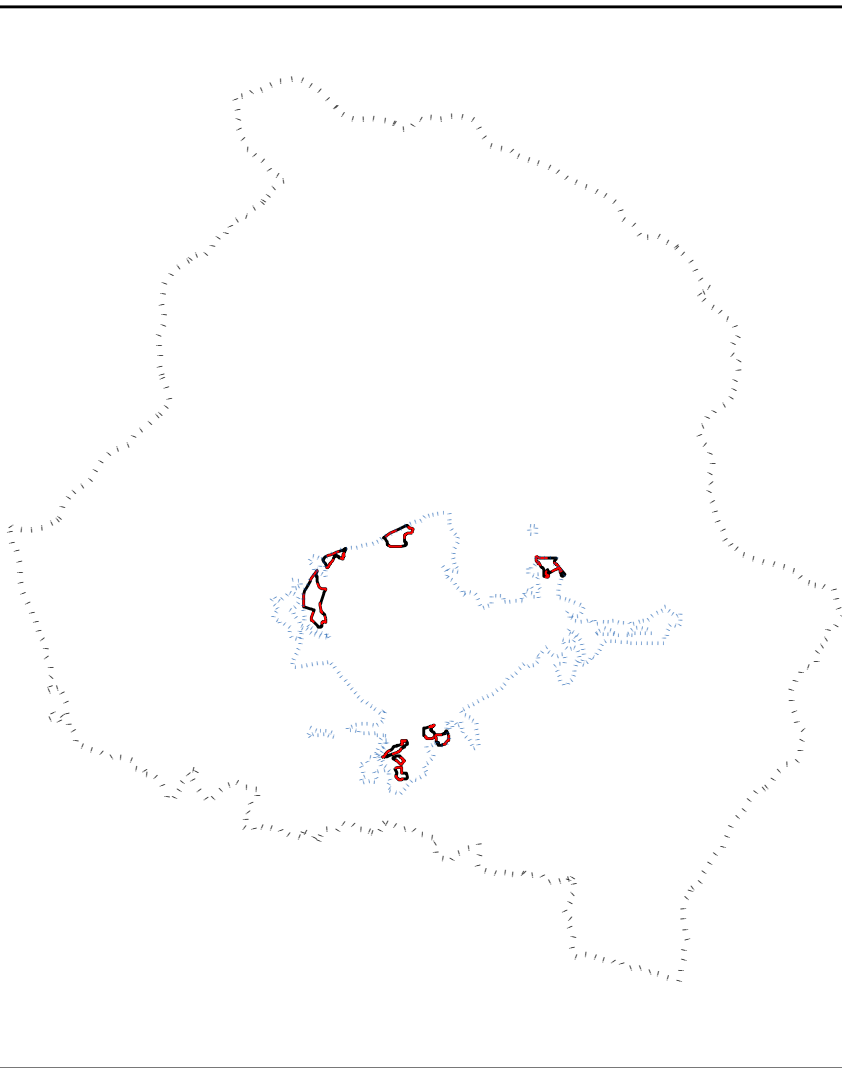


Comune di Potenza

Unità di Direzione "Edilizia e Territorio" e

Unità di Progetto "Programmi Complessi - Ufficio di Piano"

PIANO OPERATIVO *(ai sensi degli artt. 15 e 45 della L.U.R. 23/99)*



**Responsabile
del procedimento:**

ing. Rocco Robilotta

Progettisti:

ing. Rocco Robilotta

arch. Carlo Di Vito

ing. Giuseppe D'Onofrio

ing. Stefano Viggiano

Collaboratori tecnici:

geom. Luciano Giosa

sig. Francesco Sileo

**Collaboratori tecnici
esterni:**

ing. Deborah La Scaleia

ing. Carmen Vitiello

geom. Rocco Gioia

**Collaboratori
amministrativi:**

dott.ssa Giuseppina Agoglia

sig.ra Assunta Santarsiero

PO - 1a

Relazione Tecnica

I CRITERI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

I criteri generali per la redazione del PO sono riportati nel testo della Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 13.04.2007, che occorre di seguito richiamare.

L'Amministrazione comunale aveva all'esame alcune proposte di Piani Attuativi conformi alle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale di cui all'art. 7 della Legge 1150/42;

Prima dell'esame di alcune delle suddette proposte da parte del Consiglio comunale nella seduta del 5.3.2007, il Sindaco ha proceduto al ritiro delle stesse al fine di verificarne i contenuti e le procedure rispetto ai dettami della Legge Regionale n. 23 del 11.8.1999 e del redigendo Regolamento Urbanistico;

La mancata discussione delle suddette proposte è conseguita anche dalla necessità di verificarne la reale possibilità di definizione a causa delle diverse interpretazioni, soprattutto degli Uffici Regionali, riguardanti il riconoscimento dei cosiddetti diritti acquisiti da recepire nella nuova programmazione urbanistica, data la ristrettezza dei tempi stabiliti, nel frattempo, dalla Regione Basilicata con delibera di Giunta n. 1749 del 21.11.2006 e successiva nota di trasmissione del 12.12.2006;

I Dirigenti delle Unità di Direzione "Edilizia e Territorio" e "Programmi Complessi — Ufficio di Piano" in data 20.3.2007, nell'ambito delle loro competenze hanno trasmesso l'esito delle verifiche suddette, concretizzatesi nella seguente "RELAZIONE SUI PIANI ATTUATIVI E SUL REGOLAMENTO URBANISTICO" che testualmente recita:

"La legge regionale Basilicata n. 23 del 1999 mostra di essersi ispirata ad un modello pianificatorio, basato sulla distinzione per livelli tra:

- un Piano Strutturale, contenente le grandi scelte della pianificazione urbanistica, non conformativo della proprietà e non avente una durata limitata nel tempo;*
- un Piano Operativo, conformativo della proprietà e destinato al raggiungimento di obiettivi determinati in un arco temporalmente limitato, parificato al quinquennio del mandato consiliare;*
- un Regolamento Urbanistico, obbligatorio per tutti i Comuni, conformativo della proprietà e non avente una durata limitata nel tempo;*

La disciplina transitoria, che governa il passaggio dal vecchio al nuovo strumentario urbanistico, così come delineata dalla citata L.R.23/99, si rivela assolutamente coerente ed opportuna secondo l'enunciato dell'art. 45 della stessa.

Infatti, per le aree esterne al perimetro dei Suoli Urbanizzati (che più correttamente dovrebbe essere inteso come perimetro dell'Ambito Urbano) individuati dal RU restano in vigore, quali previsioni strutturali e ricognitive, quelle del P.R.G. vigente la cui attuazione rimane subordinata alla definizione dei PO e/o Accordi di Localizzazione.

Alla luce della anzidetta premessa si inquadra la situazione creatasi in seno all'amministrazione comunale di Potenza.

Il Consiglio Comunale ha all'esame sette proposte di Piani Attuativi conformi alle previsioni del vigente PRG.

Contestualmente, alla luce delle ultime modifiche della L.R n. 23/1999, l'amministrazione è tenuta a convocare la Conferenza di Pianificazione entro il 30 giugno 2007 ed a provvedere all'adozione del RU entro trenta giorni dalla data del verbale autorizzatorio della conferenza definitiva. Qualora i sette Piani Attuativi acquisissero validità entro i termini indicati all'art. 44 della L.R n. 23/1999 gli stessi sarebbero fatti salvi.

Nel caso in cui, invece, gli stessi non divenissero validi entro detto termine, potrebbero rappresentare, qualora ricadessero all'esterno dell'Ambito Urbano individuato dal RU, proposte di definizione di PO in attuazione delle citate previsioni strutturali e ricognitive del PRG previgente, per i quali, oltre alla cessione gratuita delle aree da destinare ad opere di urbanizzazioni primarie e secondarie senza scomputo dei relativi oneri, si potrebbe prevedere, in forma negoziale compensativa:

- 1. la cessione gratuita di parte dei lotti destinati all'edilizia residenziale pubblica da utilizzare per edilizia sovvenzionata (tipicamente propri del RU);*
- 2. la realizzazione di lotti di edilizia residenziale pubblica mediante edilizia convenzionata con gli imprenditori privati proponenti l'intervento;*
- 3. la realizzazione di lotti di edilizia residenziale pubblica da parte degli stessi imprenditori privati da destinare, esclusivamente, alla locazione (assolutamente innovativi — CNEL — Osservazioni e Proposte sulle Politiche Abitative — 27 settembre 2006).*
- 4. la messa a punto del sistema di realizzazione delle infrastrutturazioni viarie anche in riferimento a quelle che attualmente figurano come viabilità generale di PRG;*

Un ulteriore aspetto da sancire è rappresentato dal fatto che gli stessi dovrebbero essere realizzati, obbligatoriamente, nel quinquennio successivo, o comunque secondo la organizzazione anche temporale sancita nel Piano Operativo. ”

Da successivi incontri con l'Ufficio Urbanistico Regionale e con i Consulenti comunali incaricati per la redazione del Regolamento Urbanistico è stata ritenuta più funzionale alle esigenze della città e sicuramente più percorribile, l'ipotesi di definizione di un Piano Operativo di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale di cui all'art. 7 della Legge 1150/42 previa verifica della disponibilità degli operatori privati ad adeguare i Piani Attuativi ai dettami della Legge Regionale n. 23 dell'11.8.1999;

Tale disponibilità, in linea di massima, è stata verificata dal Sindaco, dall'Assessore all'Urbanistica e dal Dirigente dell'UD Edilizia e Territorio nell'incontro del 26.3.2007 con gli operatori interessati i quali, di contro, hanno preteso certezza dei tempi per la definizione del Piano Operativo; e che con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 5.4.2007 e successiva n. 55 del 12.04.2007, sono stati formalizzati gli impegni assunti dall'amministrazione comunale in un atto di indirizzo che ha stabilito i tempi e le procedure da seguire per la definizione del Piano Operativo, ovvero :

- dare indirizzo alle Unità di Direzione “Edilizia e Territorio” e “Programmi Complessi — Ufficio di Piano” di predisporre un Piano Operativo ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 e 45 della Legge Regionale n. 23 del 11.8.1999 che, nelle more della redazione del Piano Strutturale Metropolitano, valuti il recepimento delle iniziative in itinere, presentate da operatori privati, sempre che siano conformi ai principi ispiratori della norma e del Regolamento Urbanistico;
 - di demandare alle stesse Unità di Direzione le procedure di negoziazione con gli operatori interessati per il raggiungimento degli obiettivi prefissati dalla norma,
 - di stabilire che il Piano Operativo dovrà essere redatto ed approvato, ai sensi dell’art. 45 della Legge Regionale n. 23 del 11.8.1999, nei termini fissati per il Regolamento Urbanistico;
- di affidare la responsabilità del suddetto procedimento al Dirigente dell’Unità di Direzione “Edilizia e Territorio”;

Come sopra detto il Consiglio Comunale con propria Deliberazione n. 24 del 13.04.2007 ha approvato un ordine del giorno stabilendo di:

1. recepire l’atto di indirizzo adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 47 del 5.4.2007, come modificato con delibera n. 55 del 12/4/2007;
2. di ritirare le proposte di delibere di Consiglio Comunale nn. 1, 2, 3, 4, 8, 10 e 11 di cui all’ordine del giorno del 30/3/2007 prot. n. 15928;
3. di trasmettere i Piani Attuativi di cui alle suddette proposte di delibere agli uffici competenti affinché vengano — previa verifica — recepiti nella proposta di Piano Operativo di cui agli artt. 15 e 45 della Legge Regionale n. 23/99 unitamente a tutte le altre proposte in itinere da sottoporre ad identiche valutazioni.
4. Tale proposta dovrà essere presentata — per l’avvio dell’iter di approvazione — immediatamente dopo l’adozione in Consiglio Comunale del Regolamento Urbanistico.

I presidenti dei Consorzi sono stati invitati a sottoscrivere un Protocollo d’Intesa sul Piano Operativo che ha recepito quanto stabilito con le suddette Deliberazioni e la sottoscrizione è avvenuta in data 02.05.2007.

Nel frattempo è proseguito l’iter istruttorio di altri piani urbanistici esecutivi, che alla luce di detta deliberazione di Consiglio, sono stati altresì recepiti nel presente PO.

Pertanto anche gli ambiti interessati da piani in corso di attuazione sono stati inclusi nel PO, per garantire continuità al processo attuativo del vecchio PRG, così come stabilito dal combinato disposto degli artt. 15 e 45 della LUR.

Il Piano Operativo (P.O.) del Comune di Potenza riguarda l’attuazione delle previsioni strutturali e ricognitive delle aree esterne al perimetro dei Suoli Urbani individuato dal Regolamento Urbanistico ed è stato redatto ai sensi degli Artt. 15 e 45 comma a) della Legge Urbanistica Regionale n. 23 del 11-08-1999 e giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 24/2007.

E’ questo l’aspetto eccezionale del presente PO che non prevede il bando di cui agli Artt. 9 e 37 della LUR, poiché l’Amministrazione Comunale ha inteso confermare le richieste di iniziativa di

alcuni privati, come specificato nella D.C.C. n. 24/2007. Infatti per la presente proposta di P.O. si intende derogato il ricorso al bando di evidenza pubblica di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 37 della L.R. 23/99, in virtù delle deliberazioni di Giunta nn. 47 del 5.4.2007 e 55 del 12.04.2007 e di Consiglio n. 24 del 13.04.2007, che hanno ratificato la volontà dei privati di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale all'epoca vigente oltre che di recepire i piani attuativi già all'attenzione del Consiglio nella proposta di Piano Operativo di cui agli artt. 15 e 45 della Legge Regionale n. 23/99 unitamente a tutte le altre proposte in itinere da sottoporre ad identiche valutazioni.

Il Regolamento Urbanistico ha individuato gli stessi ambiti da assoggettare a Piano Operativo e lo stesso è stato redatto in coerenza del suddetto R.U..

E', inoltre, questo il motivo per cui il PO non prevede il bilancio urbanistico di cui all'art. 15 della stesa LUR in quanto si innesta sul bilancio urbanistico del previgente PRG che non si riporta per evitare ridondanze allo stesso PO¹.

Comunque il PO si coordina con il RU per il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della Legge 28 gennaio 1977, n.10.

Il PO costituisce, inoltre, strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

A tal fine questo documento contiene la previsione economica di investimento e l'articolazione della copertura finanziaria da integrare con la programmazione triennale 2008-2010 delle opere pubbliche in corso di approvazione dall'Amministrazione Comunale unitamente al Bilancio di previsione 2008 ("Approvazione del Bilancio di Previsione 2008, della Relazione Previsionale e Programmatica 2008/10 e del Bilancio Pluriennale").

Il programma evidenzia la complementarità degli interventi relativi ad opere pubbliche con quelli attuativi degli insediamenti che saranno realizzati dai privati.

¹ 1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE VIGENTE (tratto dal RU)

La strumentazione urbanistica vigente è costituita dalla Variante Generale al PRG approvata con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 901 del 21 Luglio 1989 e successive Varianti Normative, di cui le principali sono quelle del 1993 (DPGR n. 593) e del 1999 (DPGR n. 391).

Successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n. 159 del 20 Dicembre 2002, è stata approvata una Variante al PRG limitata agli interventi P.R.U.S.S.T.

Si parla, quindi, sostanzialmente di un Piano la cui attuazione si è avviata ben 17 anni fa.

Questa valutazione della disciplina urbanistica vigente, non ha certamente scopi storicocritici, ma è necessaria unicamente per disporre dei dati di confronto con la nuova disciplina che nasce dalla legge regionale 23/1999.

E d'altra parte, se una sola precisazione storica può essere fatta, il PRG del 1989 va inquadrato nella produzione urbanistica dell'epoca nel Mezzogiorno d'Italia. Che, purtroppo, mediamente era di livello nettamente inferiore a quella realizzata con il piano di Potenza.

Fatta questa doverosa premessa, si può dire che le principali caratteristiche del PRG possono essere sinteticamente individuate come segue:

- dimensionamento per 80.000 abitanti al 1999, nel mentre la popolazione in effetti è ancora ad oggi di circa 70.000 abitanti (peraltro tale dimensionamento nel PRG non appare conteggiato con riferimento a tutti gli interventi effettivamente previsti, trascurando, per esempio, quelli nelle Zone di completamento, ed è pertanto da ritenersi sottostimato). Da notare che la cosiddetta Variante PRUSST ha poi in effetti incrementato questo dimensionamento di altri 2.100 abitanti, portando il totale a 82.100;

- non sufficiente chiarezza ed efficacia dei meccanismi attuativi di PRG, che fra l'altro, oltre a rendere incerta in molti casi la qualificazione giuridica dei suoli (sia quelli destinati ad attrezzature pubbliche, sia quelli oggetto di localizzazione di ERP), ha generato una scarsa, ed in alcuni casi, azzerata, percentuale di effettiva realizzazione

degli standard pubblici (in ogni caso priva della necessaria contestualità rispetto alla edificazione). Fra l'altro, alcune delle Zone che stanno avendo attuazione (in particolar modo quella di Macchia Romana, i cui strumenti attuativi risalgono al 1990), per conformazione dei suoli, problemi idrogeologici, tipo ed entità di previsioni insediative, presentano gravi problemi di congestione, di efficacia delle percorrenze carrabili e pedonali, di scarsità di spazi pubblici, determinandosi in tal modo un vero e proprio stato di emergenza sociale.

Conteggiando in particolare il PRG per quanto riguarda la residenza la valutazione si fa forse più critica. Se si attribuisce una superficie utile lorda di 40 mq, ad ogni stanza residenziale, il PRG prevede l'edificazione di circa 45.000 nuove stanze, da aggiungere alle oltre 90.000 esistenti al momento della approvazione; prospettando una dimensione complessiva di circa 135.000 stanze, per un Comune che all'epoca non arrivava a 65.000 abitanti. Fra le nuove costruzioni, quelle previste nella zona B di Completamento - che non offrono alla città neppure le aree gratuite per i nuovi servizi -, superano quelle della zona C di Espansione; come era prevedibile, la verifica dell'attuazione rivela che le zone di Completamento sono state realizzate per oltre il 90%, mentre quelle di Espansione già realizzare non arrivano al 38%. Dopo 17 anni le previsioni residenziali residue sfiorano il 39%, per oltre 17.000 stanze edificabili.

Le caratteristiche originarie del PRG comportano, quindi, sensibili difficoltà nella concreta redazione della strumentazione urbanistica attuativa, come pure nella attivazione degli interventi diretti, anche a causa delle caratteristiche morfologiche, del regime proprietario dei suoli e della presenza di edificato delle Zone individuate come di espansione dal PRG, con conseguente limitata estensione delle aree che ad oggi, dopo 17 anni dal D.P.G.R. di approvazione, risultano dotate di Piani Attuativi o di concreta edificazione, rispetto al complesso di quelle ricomprese nel PRG. Infatti, rispetto agli 860 ettari totali delle suindicate Zone, le aree con piani esecutivi o con interventi diretti in corso di attuazione coprono solo 240 ettari, pari quindi al 28% del totale. Se consideriamo anche i programmi complessi approvati ed i piani esecutivi approvati (che complessivamente riguardano altri 50 ettari), si perviene ad una percentuale del 34% del totale.

Il coordinamento degli interventi viene garantito attraverso l'associazione alla scheda normativa del PO di una scheda di assetto – sintesi delle NTA dei singoli PP - che perimetra gli ambiti di intervento e definisce le modalità di assetto infrastrutturale e insediativo, garantendo anche agli interventi oggi non inclusi nel PO la futura possibilità di essere attuati, utilizzando i diritti edificatori residui;

Il P.O. del Comune di Potenza appena approvato, corredato degli elaborati di cui all'Art. 2 delle NTA, produrrà gli effetti di dieci Piani Attuativi conformi alle previsioni del P.R.G., ed in particolare:

Ambito Malvaccaro – Macchia Giocoli:

- 1) P. P. del “Comparto 1” del Piano Quadro delle zone “C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A” di P.R.G.;
- 2) P. P. del “Comparto 3” del Piano Quadro delle zone “C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A” di P.R.G.;
- 3) P. P. del “SottoComparto C5A” del Piano Quadro delle zone “C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A” di P.R.G.

Ambito Rossellino

- 4) P. P. dei Comparti “H5 - H6” del Piano Quadro della zona “C8B” di P.R.G. (C.da Rossellino);
- 5) P. P. del Comparto “H3” del Piano Quadro della zona “C8B” di P.R.G. (C.da Rossellino);
- 6) P. P. del Comparto “E1” come da Piano Quadro della zona “C8B” di P.R.G. (C.da Rossellino);
- 7) P. P. del Comparto “E3” come da Piano Quadro della zona “C8B” di P.R.G. (C.da Rossellino);
- 8) P. P. del Comparto “D2 – D4” come da Piano Quadro della zona “C8B” di P.R.G. (C.da Rossellino);

Ambito Nord Contrada Botte)

- 9) P. P. della zona “C2” di P.R.G.;

Ambito Est

- 10) P. P. della zona “C8A3” di P.R.G. (Costa della Gaveta).

Occorre di seguito precisare la normativa di attuazione prevista dal PRG per gli ambiti inseriti nel PO:

- il previgente P.R.G. si attua nelle zone “C4 – C4A” e “C5 – C5A” mediante il Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica - con l’indice di fabbricabilità territoriale I.T. = 1 mc/mq - che indicherà i lotti pubblici e privati nel rapporto rispettivamente del 60 % e del 40 % della volumetria realizzabile;
- il previgente P.R.G. si attua nella zona “C8B” mediante il Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata con l’indice di fabbricabilità territoriale I.T. = 0.50 mc/mq ed altezza massima di 10,50 m.
- il previgente P.R.G. si attua nella zona “C2” mediante il Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata con l’indice di fabbricabilità territoriale I.T. = 0.50 mc/mq ed altezza massima di 10,50 m.;
- il previgente P.R.G. si attua nella zona “C8B” mediante il Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata con l’indice di fabbricabilità territoriale I.T. = 0.50 mc/mq ed altezza massima di 10,50 m.

Poiché i dieci Piani Attuativi ricadono all’esterno del perimetro dei Suoli Urbani individuati dal R.U., sono stati inseriti nel P.O. in attuazione delle previsioni del P.R.G. previgente.

Per essi, al fine di adeguarne i contenuti e le procedure rispetto ai dettami della Legge Regionale n. 23 del 11.8.1999 e del redigendo Regolamento Urbanistico, oltre alla cessione gratuita delle aree da destinare ad opere di urbanizzazioni primarie e secondarie senza scomputo dei relativi oneri, si è valutata in forma negoziale compensativa:

1. la cessione gratuita di parte dei lotti destinati all’edilizia residenziale pubblica da utilizzare per edilizia sovvenzionata (tipicamente propri del RU) – per l’ambito Malvaccaro Macchia Giocoli dove l’indice territoriale ricomprendeva una quota da destinarsi ad edilizia pubblica -;
2. la messa a punto del sistema di realizzazione delle infrastrutturazione viarie anche in riferimento a quelle che attualmente figurano come viabilità generale di PRG.

Al fine di proporre ai Consorzi interessati accordi convenzionali che prevedessero la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti e pervenire alla proposta di PO il Sindaco con nota n. 24934 del 22.05.2007 ha richiesto alla Regione Basilicata un parere sulla possibilità di trasformare in alcuni dei suddetti piani attuativi - per i quali le NTA del PRG vigente prevedono un indice di fabbricabilità territoriale pari ad 1 mc./mq. con indicazione dei lotti pubblici e privati nel rapporto rispettivamente del 60% e del 40% - , il rapporto tra lotti pubblici e privati senza modificare le previsioni strutturali e ricognitive dettate dal PRG vigente all’esterno del perimetro dei suoli urbanizzati individuato dal Regolamento Urbanistico, i;

Con nota 166211 – 75AF del 07.08.2007 la Regione Basilicata ha confermato che, ove l’Amministrazione Comunale ne riconosca l’efficacia, potrebbe negoziare con gli operatori

interessati alla definizione del Piano Operativo un rapporto tra lotti pubblici e privati diverso da quanto stabilito nella norma di P.R.G.;

Pertanto l'Assessore all'Urbanistica ha invitato i Presidenti dei Consorzi dell'Ambito Malvaccaro Macchia Giocoli per la redazione della proposta di Piano Operativo da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale, qualora lo avessero ritenuto opportuno, a voler far pervenire le propria motivate ipotesi di diversa ripartizione della volumetria tra lotti pubblici e privati nella zona in oggetto con previsione della cessione gratuita di lotti pubblici da destinare ad edilizia sociale, in linea con i principi ispiratori della LUR e delle circolari interpretative emanate dalla Regione Basilicata;

Il Presidente del Consorzio Malvaccaro 3, sig. Ilario Ungaro con nota n. 53690 del 30.10.2007, ha dichiarato la disponibilità dello stesso Consorzio alle seguenti concessioni di natura economica:

- Cessione gratuita al Comune di Potenza di un numero di lotti edificatori idoneo a realizzare edilizia pubblica per una cubatura pari al 20% di quella totale del Piano Attuativo, nel rispetto dell'indice 1mc./mq. attualmente previsto; in caso di accordo il Consorzio indicherà i lotti da cedere;
- Rinuncia a qualsiasi indennizzo per le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, previste dal Piano Attuativo in superficie quasi doppia degli standard di legge;
- Assunzione a proprio carico delle maggiori spese per la esecuzione delle opere di urbanizzazione previsto dal progetto esecutivo, rispetto agli importi dovuti per legge, in misura proporzionale al volume che ciascun partecipante al Comparto andrà a realizzare e con l'impegno del Comune di utilizzare, a scapito della esecuzione dei relativi lavori da parte del Consorzio, gli oneri dovuti per urbanizzazione e costo di costruzione.

La Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 240 del 28.12.2007 ha dato indirizzo per il recepimento della proposta del Consorzio Edilizio Malvaccaro 3, nel primo Piano Operativo - di cui agli artt. 15 e 45 della Legge Regionale n. 23/99 - di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, secondo gli impegni soprarichiamati.

Il Comitato dei Proprietari aderenti al Consorzio dei Molinari, con nota n. 7480 del 6.2.2008 ha dichiarato la disponibilità dello stesso Consorzio alle seguenti concessioni di natura economica:

- Cessione gratuita al Comune di Potenza del lotto n. 4 di 11.845 mc. nel C5A1 per edilizia sociale per una cubatura pari al 20% di quella totale del Piano Attuativo.;

- Previsione di realizzazione del lotto n. 2 di 9.000 mc. nel C5A2 per edilizia convenzionata per una cubatura pari al 15,6 % di quella totale del Piano Attuativo, con iniziativa da parte dei proprietari attuali;
- Rinunzia a qualsiasi indennizzo per le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, previste dal Piano Attuativo;
- Assunzione a proprio carico delle maggiori spese per la esecuzione delle opere di urbanizzazione previsto dal progetto esecutivo, rispetto agli importi dovuti per legge;

L'Assessore competente, in virtù della Deliberazione G.C. n. 240 del 28.12.2007 ha dato indirizzo per il recepimento della proposta del Consorzio Edilizio dei Molinari nel Piano Operativo, ritenendola altrettanto vantaggiosa rispetto a quanto già previsto per il Comparto 3, anche se per le diverse dimensioni dei due piani, le proposte non sono direttamente confrontabili.

Il Presidente del C.d'A. del Consorzio Edilizio Macchia Giocoli 1 con nota n. 8456 dell'11.02.2008 ha dichiarato il consenso della Mancusi Group s.r.l. , proprietaria della quasi totalità dei suoli ricadenti nel Comparto 1 dell'Ambito C4 – C5 ad adeguarsi all'offerta presentata dal Consorzio Malvaccaro 3.

La proposta complessiva risultante dei tre consorzi è stata sottoposta all'attenzione della Terza Commissione Consiliare ed in data 19.02.2008 l'Assessore all'Urbanistica ha incontrato nuovamente i rappresentanti dei consorzi per illustrare le considerazioni e gli indirizzi forniti dalla Terza Commissione;

Nel corso della riunione, a fronte della riconferma delle disponibilità già dichiarate da parte dei consorzi relativi ai comparti 3 e 5/A, l'Amministratore della Mancusi Group ha dichiarato la disponibilità della società da lui rappresentata a cedere bonariamente al Comune di Potenza l'intera cubatura di sua proprietà destinata ad edilizia economica e popolare, pari al 60% di quella complessivamente edificabile, percependo una indennità di euro 90 al metro cubo;

Tale offerta, successivamente formalizzata per iscritto in data 20.02.2008, ha incontrato l'interesse dell'Amministrazione impegnata nella politica di calmierare le rendite dei terreni ed il conseguente costo delle abitazioni;

Detta ultima proposta, integrata con quelle degli altri consorzi, è stata sottoposta in data 25.02.2008 alle valutazioni degli operatori di edilizia sociale (ATER) ed ai rappresentanti delle cooperative edilizie (Lega COOP e Confcooperative);

Il quadro riepilogativo è quello di seguito riportato:

	Volumetria complessiva (mc)	Volumetria pubblica (mc)	Lotti pubb.		
Comparto 3	120.007,00	24.000,00	4	Lotti con edificio con due scale 4 alloggi per piano per 4 piani (6815 mc)	Trasferiti gratuitamente al Comune che li cede all'ATER al prezzo concordato di € 40/mc. Incasso di € 960.000
Comparto 1	141.143,00	84.685,00	12	6 lotti con edifici a 4 alloggi per piano per 5 piani (8272 mc) 1 lotto con edifici a 5 alloggi per piano per 4 piani (8690 mc) 2 lotti con edifici a 4 alloggi per piano per 4 piani (6952 mc) 2 lotti con edifici a 2 alloggi per piano per 5 piani (3300 mc) 1 lotto con edificio a 3 alloggi per piano per 4 piani (5214 mc)	Acquistati a 90 €/mc. per un importo totale di € 7.621.650,00
Comparto 5	57.370,00	20.845,00	2	1 lotto da 9000 mc 1 lotto da 11.845 mc..	11.845 mc. ceduti gratuitamente all'Amm.ne
TOTALE	318.520,00	129.530,00	18		

Il bilancio economico della suddetta proposta è così sintetizzato:

Acquisizione aree comparto 1: 7.621.650 €

Introiti cessione aree comparto 3 all'ATER: 960.000 €

Costi da ripartire sulle Cooperative: 6.661.650 €

Di conseguenza il prezzo di cessione per le cooperative sarà di

$$€ 6.661.650 / mq (11.845 + 84.685) = 69,11 € / mc$$

Tale prezzo di cessione è stato ritenuto congruo dalle cooperative e tale potrà rimanere anche in previsione della proposta di legge di modifica del Testo Unico sulle espropriazione che pare potrebbe abbattere il valore venale del 25% per l'acquisizione di aree per edilizia sociale;

Con nota n. 510/GP del 26.02.2008 il Dirigente della U.D. Gestione Patrimonio ed Espropri, opportunamente interpellato sulla congruità del prezzo di acquisto delle aree fissato in 90 euro al metro cubo, ha dichiarato lo stesso valore non giustamente adeguato ai parametri di riferimento risultanti da atti di compravendita in aree urbane di ugual valore ed indice, nonché al valore dichiarato per l'area in questione ai fini ICI.

CHE con successiva nota n. 645/GP del 10.03.2008 il Dirigente della U.D. Gestione Patrimonio ed Espropri, ha rettificato, avendo acquisito maggiore cognizione di causa, il valore dell'area, con indice residenziale pari a 1 mc. per mq., specificamente per il caso in cui, in seguito all'approvazione dei piani attuativi si dovesse procedere all'espropriazione ed ha fissato detto valore in € 104 / mq.

L'Assessore con nota prot. n. 18/AU dell'11.03.2008 ha, quindi, comunicato al Consorzio Edilizio Macchia Giocoli 1 ed alla Mancusi Group l'accettazione dell'offerta con la precisazione che l'acquisizione delle aree sarà delegata alle cooperative individuate mediante bando pubblico;

I presidenti dei Consorzi sono stati pertanto invitati a sottoscrivere apposito atto di intesa.

Il capitolo seguente sintetizza, per ciascun ambito, l'esito delle decisioni relative all'esame delle proposte di PP e le modifiche introdotte di conseguenza nel POC in sede di redazione.

DIMENSIONAMENTO PO

P.A.	Superficie (mq)	IT (mc/mq)	Volumetria (mc)	Superficie Lotti Edificabili (mq)	Vani (1 vano = 130 mc)	Viabilità (mq)	Istruzione (mq)	Interesse Comune (mq)	Verde (mq)	Parcheggi (mq)	Standards Totali (mq)
H5-H6	49.123,05	0,50	24.561,52	27.216,57	189	10.529,97	6.241,91	/	4.498,91	635,68	11.376,50
H3	39.711,00	0,50	21.261,00	19.358,00	163	6.021,00	6.593,00	435,00	6.724,00	580,00	14.332,00
E3	19.620,20	0,50	9.810,10	16.161,30	75	1.613,90	/	/	1.493,40	351,60	1.845,00
E1	46.515,58	0,50	23.257,79	35.133,28	179	6.726,73	/	/	3.923,40	732,17	4.655,57
D2 – D4	38.901,22	0,50	19.450,61	28.378,40	150	6.722,09	/	/	3.288,68	512,05	3.800,73
Comparto 3	120.007,00	1,00	120.007,00	69.870,00	923	6.886,00	4.195,00	/	33.565,00	5.491,00	43.251,00
Comparto 1	141.143,00	1,00	141.143,00	56.157,00	1086	20.954	25.530,00	12.797,00	18.859,00	6.846,00	64.032,00
Comparto 5	57.370,00	1,00	57.370,00	31.187,00	441	7.268,00	4.419,00	/	12.563,00	1.933,00	18.915,00
C2	128.057,00	0,50	66.735,00	76.410,02	513	20.528,00	3.170,00	2.000,00	23.164,00	2.785,00	31.119,00
C8A3	98.152,00	0,50	49.076,00	74.932,00	378	10.564,00	/	5.286,00	5.780,00	1.590,00	12.656,00
TOTALE	738.600,05		532.672,02	434.803,57	4.097,00	97.813,69	50.148,91	20.518,00	113.859,39	21.456,50	205.982,80

DIMENSIONAMENTO PO - EDILIZIA PUBBLICA E SOCIALE

P.A.	Superficie (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Volumetria (mc)	Superficie Lotti Edificabili (mq)	Vani Realizzabili (1 vano = 130 mc)	Vani Pubblici	Volumetria pubblica (mc)	Volumetria Privata (mc.)	Lotti pubb.	
Comparto 3	120.007,00	1,00	120.007,00	69.870,00	923	185	24.000,00°	96.000,00	4	Lotti con edificio con due scale 4 alloggi per piano per 4 piani (6815 mc)
Comparto 1	141.143,00	1,00	141.143,00	56.157,00	1086	652	84.685,00*	56.457,00	12	6 lotti con edifici a 4 alloggi per piano per 5 piani (8272 mc) 1 lotto con edifici a 5 alloggi per piano per 4 piani (8690 mc) 2 lotti con edifici a 4 alloggi per piano per 4 piani (6952 mc) 2 lotti con edifici a 2 alloggi per piano per 5 piani (3300 mc) 1 lotto con edificio a 3 alloggi per piano per 4 piani (5214 mc)
Comparto 5	57.370,00	1,00	57.370,00	31.187,00	441	160	20.845,00^	36.525,00	2	1 lotto da 9000 mc 1 lotto da 11.845 mc..
TOTALE	318.520,00		318.520,00	157.214,00	2450	997	129.530,00	188.982,00	18	

° Edilizia sociale

* Edilizia convenzionata

^ 1 lotto da 11.845 mc. di edilizia sociale e 1 lotto di 9.000 mc. di edilizia convenzionata

DIMENSIONAMENTO PO - QUADRO ECONOMICO

Di seguito si riepilogano i quadri economici allegati ai dieci piani attuativi (tab. 1) Essendo però i piani risalenti a date diverse ed essendo nel frattempo intervenuto il nuovo Prezziario della Regione Basilicata per l'esecuzione di opere pubbliche (deliberazione di Giunta Regionale del 29.12.2006 n. 2117) si è inteso parametrizzare le opere a costi unitari stimati dagli Uffici e prevedere per tutti i piani la realizzazione delle opere a verde. (Tab. 2)

Tab. 1

	C4 - C5 / 5a	C4 - C5 / 1	C4 - C5 / 3	C8b/E1	C8b/E3	C8b/H3	C8b/H5- H6	C8b/D2- D4	C2	C8A3	
Viabilità interna e parcheggi	350800	2085000	909975	455292	133400	331155	454960	257827	602008	493500	6073917
Rete idrica	42795	231400	213200	39015	30015	24990	42795	23400	101235	51700	800545
Rete acque nere	42795	193700	124150	39015	30015	24990	42795	23400	144622	45000	710482
Rete acque bianche	42795	316550	180700	39015	30015	26460	42795	23400	144622	45000	891352
Pubblica illuminazione	42795	253500	106000	39015	30015	45290	42795	23400	122140	79900	784850
Canalizzazione rete elettrica	19020	89000	82000	17340	13340	30720	19020	10400	36642	28200	345682
Canalizzazione rete telefonica	19020	89000	82000	17340	13340	0	19020	10400	36642	23500	310262
Rete gas metano	38040	89000	82000	34680	26680	20480	38040	20800	107759	32900	490379
Verde	260000	377180	671300	0	0	0	0	0	0	52780	1361260
Interferenze acquedotto	80000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80000
Spostamento linee elettriche	0	0	0	0	0	0	80000	0	0	0	80000
	938060	3724330	2451325	680712	306820	504085	782220	393027	1295670	852480	11928729

Tab. 2

	C4 - C5 / 5a	C4 - C5 / 1	C4 - C5 / 3	C8b/E1	C8b/E3	C8b/H3	C8b/ H5-H6	C8b/ D2- D4	C2	C8A3	tot.	costo unitario	importi totali
Viabilità interna e parcheggi	8770	27800	12133	11382	3335	6021	11374	6446	23313	9400	113528	60	7198440
Rete idrica	951	1780	1640	867	667	294	951	520	2800	940	10890	65	741650
Rete acque nere	951	1490	955	867	667	294	951	520	2800	600	9575	75	757125
Rete acque bianche	951	2435	1390	867	667	294	951	520	2800	600	10955	75	860625
Pubblica illuminazione	951	2535	1060	867	667	647	951	520	2365	940	10983	85	977755
Canalizzazione rete elettrica	951	1780	1640	867	667	256	951	520	2365	940	10417	30	328110
Canalizzazione rete telefonica	951	1780	1640	867	667	256	951	520	2365	940	10417	30	328110
Rete gas metano	951	1780	1640	867	667	512	951	520	2981	940	11289	40	472360
Verde	13000	18859	33565	3924	1494	6725	4499	3290	23164	5278	110508	20	2275960
Interferenze acquedotto	400										400	200	80000
Spostamento linee elettriche							400				400	200	80000
													14100135

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PO IN RAPPORTO AL P.R.G.

Nei 4 ambiti previsti dal PO di nuovo insediamento la capacità insediativa massima fissata dal P.R.G. è pari complessivamente a 532.672,00 mc di residenziale, corrispondente a 1366 alloggi, di cui 675 alloggi di edilizia convenzionata e 215 alloggi di edilizia sociale.

DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO

La strategia del P.R.G. è in questo campo quella di rafforzare e qualificare l'offerta dei servizi attorno a tre ambiti di espansione già oggetto di pianificazione di dettaglio rappresentata dai Piani Quadro delle zone "C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A" del P.R.G. della città, approvato con deliberazione consiliare n° 40 del 3 aprile 2002, della zona "C8B" del vigente P.R.G. approvato con delibera Consiliare n. 142 del 26.07.2000 e della zona "C8A" con una sovrastimato sistema di spazi e piccole dotazioni di standard soprattutto parcheggi, spazi pubblici, piccole attrezzature verdi, servizi di quartiere). Lo stesso dicasi per l'altro ambito, Nord (Botte), che si innesta sul tessuto dell'ambito urbano.

Mentre in modo più distribuito sul territorio si legge il completamento o l'arricchimento dei sistemi:

- delle attrezzature collettive ad integrazione dei quartieri Malvaccaro Macchia Giocoli;
- dei percorsi pedonali con una rete continua e strutturata, che è insieme occasione reale per una mobilità urbana e periurbana alternativa, e per itinerari naturalistici di grande valore ambientale con scelte edilizie di inserimento ambientale a basso impatto (Rossellino, Botte)
- della viabilità di accesso alla zona Ovest della Città

Dimensionamento – obiettivo quantitativo per la dotazione di attrezzature.

Totale spazi e servizi: 205.982,80 mq.

Verde: 113.859,39 mq.

Parcheggi: 21.546,50 mq.

Attrezzature collettive: 20.518,00 mq.

Spazi per l'istruzione 50.148,00 mq.

Spazi per l'edilizia sociale: 6 lotti per complessivi 42.000 mc. ceduti gratuitamente all'Amm.ne

SCHEDE PIANI

AMBITO MALVACCARO MACCHIA GIOCOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO					
Comparto 1 del Piano Quadro delle zone "C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A" del P.R.G.					
DENOMINAZIONE PIANO		PIANO PARTICOLAREGGIATO del Comparto 1 del Piano Quadro delle zone "C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A" di P.R.G.			
PROTOCOLLO		n° 17591 in data 11 aprile 2005			
RICHIEDENTE		"MANCUSI GROUP s.r.l." amministratore unico e legale rappresentante : MANCUSI Vincenzo			
LOCALITA'		MACCHIA GIOCOLI - GALLITELLO			
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.		"C"			
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.		C4 e C5			
ALTRE ZONE DI P.R.G.		F14			
DATI CATASTALI		Fg. 28		Particelle: v. elaborato n. 6 del P.P.	
Pareri acquisiti		1. Ufficio Geologico Regionale : nota n° 160503 del 9 agosto 2005 parere : favorevole in fase di progettazione esecutiva			
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO					
AMBITO DI PIANO		di P.Q. (mq)		di Piano (mq)	
Superficie complessiva di Piano		//		//	
Superficie della sottozona		142.697		141.143	
Superficie della sottozona		//		//	
Superficie della sottozona		//		//	
Superficie per attrezzature scolastiche		22.400		25.530	
Superficie per attrezzature di interesse comune		9.408		12.797	
Superficie per spazi pubblici attrezzati		13.597		18.859	
Superficie per parcheggi pubblici		6.393		6.846	
Superficie per strade		//		20.954	
Superficie per percorsi pedonali		//		587	
Superficie per //		//		//	
Superficie per standards		51.798		64.032 (+12.234)	
SOMMANO					
L'art. 5 delle N.T.A. del Piano Quadro prevede che "Le superfici dei Comparti di intervento saranno più puntualmente determinate in sede di Piani Urbanistici Esecutivi"					
Il volume complessivo previsto dal P.P. è di mc. 141.143, distribuito in 22 lotti di cui n. 10 riservati al privato e n. 12 riservati al pubblico					
Vani Realizzabili (1 vano = 130 mc)	Vani Pubblici	Volumetria pubblica (mc)	Volumetria Privata (mc.)	Lotti pubb.	Lotti pubblici
1086	652	84.685,00	56.457,00	12	6 lotti con edifici a 4 alloggi per piano per 5 piani (8272 mc) 1 lotto con edifici a 5 alloggi per piano per 4 piani (8690 mc) 2 lotti con edifici a 4 alloggi per piano per 4 piani (6952 mc) 2 lotti con edifici a 2 alloggi per piano per 5 piani (3300 mc) 1 lotto con edificio a 3 alloggi per piano per 4 piani (5214 mc)

prescrizioni:

- a) quelle fissate, con nota n° 160503 in data 9 agosto 2005, dall'Ufficio Geologico Regionale;
- b) presentazione, ad approvazione avvenuta del Piano, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. Deve essere garantita la disponibilità delle aree e, quindi, l'esecuzione di tutta la carreggiata stradale e non della sola semisede; A riguardo delle opere di urbanizzazione primaria, ad ulteriore e maggiore perseguimento dell'interesse pubblico, si è prescritto che, qualora in sede di approvazione del redigendo Regolamento Urbanistico si ipotizzi un diverso andamento planimetrico della viabilità di P.R.G. (cosiddetta "Tangenziale"), l'Amm.ne potrà richiedere la modifica del Piano Particolareggiato adeguato alle nuove previsioni;
- c) il Consorzio dovrà garantire, nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, la autonoma funzionalità ed accessibilità del comparto;
- d) la esecuzione delle opere indotte è a carico dei soggetti attuatori, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà interessare anche dette opere indotte;
- e) l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne;
- f) il Consorzio dovrà assumere l'impegno di cedere gratuitamente al Comune le aree per i lotti di edilizia pubblica, le aree eventualmente espropriate ai non aderenti al Consorzio e destinate dal Piano a spazi pubblici ed a far cedere al Comune le aree di proprietà dei consorziati e destinate a opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria ed eventuali opere indotte;
- g) le somme destinate, nella previsione di spesa, all'acquisizione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, non potranno essere detratte dagli oneri di urbanizzazione;
- h) l'edificazione dei lotti nn. "2" – "20" – "21" – "A1" è subordinata allo spostamento dell'elettrodotto; negli altri lotti fino allo spostamento dello stesso l'edificazione è subordinata in ogni caso al rispetto delle distanze, secondo la normativa vigente;
- i) il primo capoverso dell'art. 5 "Urbanizzazioni secondarie" deve essere così modificato: "Le aree relative alle urbanizzazioni secondarie sono pubbliche ed edificate per iniziativa pubblica secondo le norme vigenti;
- j) rispettare il regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.04.2004 ed in particolare l'art. 11;
- k) i parcheggi pubblici all'aperto ubicati in corrispondenza delle attività commerciali non possono subire variazioni rispetto alle previsioni di Piano;
- l) le quote altimetriche delle strade previste dal progetto esecutivo potranno essere variate nel limite massimo +/- 30 cm.;
- m) le quote di Piano relative agli edifici ed agli spazi pubblici dovranno conseguentemente adeguarsi a quelle del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- n) all'atto della stipula della convenzione urbanistica dovranno essere consegnati gli stralci catastali aggiornati;
- o) osservanza dei fili fissi anche rispetto alle prospicienti strade pubbliche, garantendo l'allineamento degli edifici;
- p) gli oneri per lo spostamento dell'elettrodotto sono a carico dei soggetti attuatori o di chi ne ha la competenza a norma di legge;
- q) per quanto non diversamente specificato nel Piano, per i parametri edilizi, si dovrà osservare il Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano stesso;
- r) prevedere, ove possibile, il collegamento pedonale fra gli edifici;
- s) il distacco minimo degli edifici dai limiti interni del lotto non deve essere inferiore a m. 5,00;
- t) il Piano Particolareggiato non contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per cui non è applicabile l'art. 1 6° comma della L. n° 443 del 2001 e successive modificazioni; pertanto il 3° comma dell'art. 7 ("Attuazione del Piano Particolareggiato") delle N.T.A. di Piano deve intendersi soppresso.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO					
Comparto 3 del Piano Quadro delle zone "C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A" del P.R.G.					
DENOMINAZIONE PIANO		PIANO PARTICOLAREGGIATO del Comparto 3 del Piano Quadro delle zone "C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A" del P.R.G.			
PROTOCOLLO		n. 38951 in data 08 Agosto 2005			
RICHIEDENTE		CONSORZIO MALVACCARO 3 Presidente: Ilario UNGARO			
LOCALITA'		MACCHIA GIOCOLI – GALLITELLO			
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.		"C"			
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.		C4 e C5			
ALTRE ZONE DI P.R.G.		F14			
DATI CATASTALI		Fg. 28	Particelle: vedi elaborato n. 5 del P.P.		
Pareri acquisiti		1. nota n° 157748/75AE in data 20 luglio 2006, dall'Ufficio Geologico Regionale			
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO					
AMBITO DI PIANO		di P.Q. (mq)		di Piano (mq)	
Superficie complessiva di Piano		642.114 (5 Comparti)		/	
Superficie della sottozona Comparto 3		116.408		120.007 (116.408+2.800+799)	
Superficie della sottozona		/		/	
Superficie della sottozona		/		/	
Superficie per attrezzature scolastiche		3.960		4.195 (+ 235)	
Superficie per attrezzature di interesse comune		/		/	
Superficie per spazi pubblici attrezzati		33.081		33.565 (+ 484)	
Superficie per parcheggi pubblici		5.214		5.491 (+277)	
Superficie per strade		/		6.642	
Superficie per percorsi pedonali		/		244	
Superficie per		/		/	
Totale Superficie per Standards		42.255		43.251 (+ 996)	
1) L'art. 5 delle N.T.A. del Piano Quadro prevede che "Le superfici dei Comparti di intervento saranno più puntualmente determinate in sede di Piani Urbanistici Esecutivi";					
2) La superficie di Piano Particolareggiato Comparto 3 destinata agli Standards è complessivamente superiore a quella prevista dal Piano Quadro per lo stesso Comparto 3 (+ 996).					
1) Il volume massimo insediabile del Comparto 3 è desunto dal calcolo $120.007 \text{ mq} * 1,00 \text{ mc/mq} = 120.007 \text{ mc}$. e viene distribuito in 29 lotti di cui 25 privati (13 edificati e 12 liberi) e 4 pubblici (da cedere gratuitamente al Comune). Nell'area Ci sono molte preesistenze edilizie.					
Vani Realizzabili (1 vano = 130 mc)	Vani Pubblici	Volumetria pubblica (mc)	Volumetria Privata (mc.)	Lotti pubb.	Lotti pubblici
923	185	24.000,00	96.000,00	4	Lotti con edificio con due scale 4 alloggi per piano per 4 piani (6815 mc)

prescrizioni:

- a) quelle fissate, con nota n° 157748/75AE in data 20 luglio 2006, dall'Ufficio Geologico Regionale;
- b) presentazione, ad approvazione avvenuta del Piano, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. Deve essere garantita la disponibilità delle aree e, quindi, l'esecuzione di tutta la carreggiata stradale e non della sola semisede;
- c) il Consorzio dovrà garantire, nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, la autonoma funzionalità ed accessibilità del comparto;
- d) la esecuzione delle opere indotte è a carico dei soggetti attuatori, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà interessare anche dette opere indotte;
- e) l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne;
- f) il Consorzio dovrà assumere l'impegno di cedere gratuitamente al Comune le aree per i lotti di edilizia pubblica, le aree eventualmente espropriate ai non aderenti al Consorzio e destinate dal Piano a spazi pubblici ed a far cedere al Comune le aree di proprietà dei consorziati e destinate a opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria ed eventuali opere indotte;
- g) le somme destinate, nella previsione di spesa, all'acquisizione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, non potranno essere detratte dagli oneri di urbanizzazione;
- h) l'edificazione dei lotti nn. "25" – "26" è subordinata allo spostamento dell'elettrodotto; negli altri lotti fino allo spostamento dello stesso l'edificazione è subordinata in ogni caso al rispetto delle distanze, secondo la normativa vigente;
- i) il primo capoverso dell'art. 5 "Urbanizzazioni secondarie" deve essere così modificato: "Le aree relative alle urbanizzazioni secondarie sono pubbliche ed edificate per iniziativa pubblica, secondo le norme vigenti.
- j) i parcheggi pubblici all'aperto ubicati in corrispondenza delle attività commerciali non possono subire variazioni rispetto alle previsioni di Piano;
- k) le quote altimetriche delle strade previste dal progetto esecutivo potranno essere variate nel limite massimo +/- 30 cm.;
- l) le quote di Piano relative agli edifici ed agli spazi pubblici dovranno conseguentemente adeguarsi a quelle del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- m) all'atto della stipula della convenzione urbanistica dovranno essere consegnati gli stralci catastali aggiornati;
- n) rispettare il regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.04.2004 ed in particolare l'art. 11;
- o) osservanza dei fili fissi anche rispetto alle prospicienti strade pubbliche, garantendo l'allineamento degli edifici;
- p) gli oneri per lo spostamento dell'elettrodotto sono a carico dei soggetti attuatori o di chi ne ha la competenza a norma di legge;
- q) per quanto non diversamente specificato nel Piano, per i parametri edilizi, si dovrà osservare il Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano stesso;
- r) prevedere, ove possibile, il collegamento pedonale fra gli edifici;
- s) il distacco minimo degli edifici dai limiti interni del lotto non deve essere inferiore a m. 5,00;
- t) dare atto che il Piano Particolareggiato non contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per cui non è applicabile l'art. 1 6° comma della L. n° 443 del 2001 e successive modificazioni; pertanto il 3° comma dell'art. 7 ("Attuazione del Piano Particolareggiato") delle N.T.A. di Piano deve intendersi soppresso.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO					
SottoComparto C5A del Piano Quadro Zone "C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A" di P.R.G.					
DENOMINAZIONE PIANO		PIANO PARTICOLAREGGIATO (DI LOTTIZZAZIONE)			
		SottoComparto C5A del Piano Quadro Zone "C4 – F14 – C4A e C5 – F14 – C5A" di P.R.G.			
PROTOCOLLO		n. 57725 in data 21 Dicembre 2006			
RICHIEDENTE		CONSORZIO EDILIZIO DEI MOLINARI			
LOCALITA'		C.DA MALVACCARO			
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.		"C"			
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.		C4 e C5			
ALTRE ZONE DI P.R.G.					
DATI CATASTALI		Fig. 19, 28, 29	Particelle: vedi elaborato n. 1.a		
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO					
AMBITO DI PIANO		di P.Q. (mq)	di Piano (mq)		
Superficie complessiva di Piano (5 Comparti)		642.114,00	/		
Superficie della sottozona Comparto 5		150.398,00	/		
Superficie della sottozona Comparto 5A1		/	34.743,00		
Superficie della sottozona Comparto 5A2		/	22.627,00		
Superficie della sottozona Comparto 5A		/	57.370,00		
Superficie per attrezzature scolastiche		6.794,00	4.419,00 (- 2.375,00)		
Superficie per attrezzature di interesse comune		8.569,00	/		
Superficie per spazi pubblici attrezzati (verde)		32.495,00	12.563,00 (- 19.932,00)		
Superficie per parcheggi pubblici		6.737,00	1.933,00 (- 4.804,00)		
Superficie per strade		/	7.268,00		
Superficie per percorsi pedonali		/	/		
Totale Superficie per Standards		54.595,00	18.915,00 (- 35.680,00)		
Il volume massimo insediabile dell'intero SottoComparto 5A è desunto dal calcolo 57.370,00 mq * 1,00 mc/mq = 57.370,00 mc. e viene distribuito in 21 lotti liberi, edificati e parzialmente edificati, di cui 11 per il SottoComparto 5A1 e 10 per il SottoComparto 5A2					
Vani Realizzabili (1 vano = 130 mc)	Vani Pubblici	Volumetria pubblica (mc)	Volumetria Privata (mc.)	Lotti pubb.	Lotti pubblici
441	264	20.845	36.525,00	2	1 lotto di edilizia sociale di 11.845 mc. 1 lotto di edilizia convenzionata da 9.000 mc.

prescrizioni:

- a) quelle fissate, con nota n° 157748/75AE in data 19 luglio 2007, dall'Ufficio Geologico Regionale;/75AE
- b) presentazione, ad approvazione avvenuta del Piano, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. Deve essere garantita la disponibilità delle aree e, quindi, l'esecuzione di tutta la carreggiata stradale e non della sola semisede;
- c) il Consorzio dovrà garantire, nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, la autonoma funzionalità ed accessibilità del comparto;
- d) la esecuzione delle opere indotte è a carico dei soggetti attuatori, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà interessare anche dette opere indotte;
- e) l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne;
- f) il Consorzio dovrà assumere l'impegno di cedere gratuitamente al Comune le aree per i lotti di edilizia pubblica, le aree eventualmente espropriate ai non aderenti al Consorzio e destinate dal Piano a spazi pubblici ed a far cedere al Comune le aree di proprietà dei consorziati e destinate a opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria ed eventuali opere indotte;
- g) le quote altimetriche delle strade previste dal progetto esecutivo potranno essere variate nel limite massimo +/- 30 cm.;
- h) le quote di Piano relative agli edifici ed agli spazi pubblici dovranno conseguentemente adeguarsi a quelle del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- i) all'atto della stipula della convenzione urbanistica dovranno essere consegnati gli stralci catastali aggiornati;
- j) rispettare il regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.04.2004 ed in particolare l'art. 11;
- k) osservanza dei fili fissi anche rispetto alle prospicienti strade pubbliche, garantendo l'allineamento degli edifici;
- l) per quanto non diversamente specificato nel Piano, per i parametri edilizi, si dovrà osservare il Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano stesso;
- m) prevedere, ove possibile, il collegamento pedonale fra gli edifici;
- n) il distacco minimo degli edifici dai limiti interni del lotto non deve essere inferiore a m. 5,00;
- o) dare atto che il Piano Particolareggiato non contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per cui non è applicabile l'art. 1 6° comma della L. n° 443 del 2001 e successive modificazioni.

AMBITO ROSSELLINO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO		
Comparto E1 del Piano Quadro della zona "C8B" del P.R.G.		
DENOMINAZIONE PIANO	PIANO PARTICOLAREGGIATO del Lotto Comparto E1 come da Piano Quadro della zona "C8B" del P.R.G. (C.da Rossellino)	
PROTOCOLLO	n. 27034 in data 06 giugno 2006	
RICHIEDENTE	CONSORZIO EDILIZIO C8B E1 Rappresentante Legale: Sardone Antonio Domenico	
LOCALITA'	C.DA ROSSELLINO	
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.	"C"	
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.	C8B – Comparto E1	
ALTRE ZONE DI P.R.G.	/	
DATI CATASTALI	Fg. 75	Particelle: vedi Elaborato n. 1.a. Certificati Catastali
Pareri acquisiti	Ufficio Geologico Regione Basilicata prot. 5159 del 31.01.2007 Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio Regione Basilicata prot. 56015 del 07.12.2006	
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO		
AMBITO DI PIANO	di P.Q. (mq)	di P.P. (mq)
Superficie complessiva di Piano Quadro C8B	1.121.471	/
Superficie della sottozona Comparto E1	42.029	46.515,58 (+ 4.486,58) ▲
Superficie per attrezzature scolastiche	/	/
Superficie per attrezzature di interesse comune	/	/
Superficie per spazi pubblici attrezzato (verde)	/	3.923,40 (+3.923,40)
Superficie per parcheggi pubblici	/	732,17 (+732,17)
Superficie per strade e marciapiedi	4.402	6.726,73 (+2.324,73)
Superficie per lotti edificabili	37.627	35.133,28 (-2.493,72)
Sommano	42.029	46.515,58
<p>➤ Il volume massimo insediabile del Comparto E1 è desunto dal calcolo $46.515,58 \text{ mq} * 0,50 \text{ mc/mq} = 23.257,79 \text{ mc}$. e viene distribuito in 26 lotti liberi, edificati e parzialmente edificati. I lotti E 1.7, E 1.15 sono suddivisibili in due sub - lotti in fase di progettazione esecutiva dei fabbricati.</p> <p>➤ La superficie di Piano Particolareggiato del Comparto E1 destinata agli Standards misura 4.655,57 mq e supera di 469,17 mq quella minima prevista dal al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 che ammonta a 4.186,40 mq.</p>		
Volumentria (mc)	Superficie Lotti Edificabili (mq)	Vani (1 vano = 130 mc)
23.257,79	35.133,28	179

prescrizioni:

- a) quelle fissate con nota n. 5159 in data 31.01.2007 dall'Ufficio Geologico Regionale;
- b) presentazione, ad approvazione avvenuta del Piano, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. Lo svincolo sulla SS. 92 deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente Gestore. Deve essere inoltre garantita la disponibilità delle aree per le opere di urbanizzazione, ivi comprese quelle per l'innesto della strada da via della Tecnica;
- c) l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne; detto schema dovrà prevedere la monetizzazione delle superfici per urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A.;
- d) inserire tutte le visure catastali o situazioni proprietarie aggiornate delle particelle ricadenti nel P.U.E.;
- e) rispettare le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati, in tal caso 10 metri per le strade comunali;
- f) nelle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 14 bisogna specificare l'identificativo dei lotti definiti edificati "saturi": E1.3 – E1.5 (questo lotto non potrà essere suddiviso come previsto a pag. 8 della Relazione)– E1.17 – E1.18 – E1.19 – E1.20 – E1.21 e dei lotti parzialmente edificati E1.6 e E1.12;. Si intenderanno in tal senso automaticamente modificati gli elaborati in contrasto con tali definizioni;
- g) nelle Norme Tecniche di Attuazione bisogna eliminare gli artt. 17 e 18. Si intenderanno in tal senso automaticamente modificati gli elaborati in contrasto con tale prescrizione;
- h) nelle Norme Tecniche di Attuazione prevedere il rispetto di quanto previsto all'art. 14 del Piano Quadro sulla perequazione dell'indice fondiario;
- i) le quote di Piano relative agli spazi pubblici dovranno conseguentemente adeguarsi a quelle del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- j) osservanza dei fili fissi anche rispetto alle prospicienti strade pubbliche, garantendo l'allineamento degli edifici;
- k) risolvere l'incongruenza tra il Planovolumetrico (Elaborato 13) e quanto previsto al precedente punto f);
- l) i muri e le opere di sostegno al servizio delle strade debbano rientrare nei lotti privati;
- m) rispettare il regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.04.2004 ed in particolare l'art. 11;
- n) l'accessibilità ai lotti a Sud deve essere garantita dalla strada esistente Via Valle di Grano, da potenziarsi, per la parte confinante con il sub-comparto a carico del Consorzio, secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta comunale n. 99 del 01.06.2005;
- o) la volumetria derivante dalla strada comunale ricadente nei comparti, di proprietà dell'Amm.ne, potrà essere utilizzata dai lottizzanti previa monetizzazione della stessa;
- p) di stabilire che non saranno scomputabili, in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, gli importi occorrenti alla realizzazione di opere di bonifica, di stabilizzazione geologica e di sostegno delle zone a rischio, necessarie, ad una migliore sistemazione dei lotti privati;
- q) l'edificazione dei lotti nn. E1.1 ed E1.2 è subordinata in ogni caso al rispetto delle distanze dall'elettrodotto, secondo la normativa vigente.
- r) per quanto non diversamente specificato nel Piano, per i parametri edilizi, si dovrà osservare il Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano stesso.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO		
Comparto E3 del Piano Quadro della zona "C8B" del P.R.G.		
DENOMINAZIONE PIANO	Piano Urbanistico Esecutivo del Lotto Comparto E3 (sub comparto E3/a) del Piano Quadro della zona "C8B" del P.R.G. (C.da Rossellino)	
PROTOCOLLO	n. 26433 del 1 Giugno 2006	
RICHIEDENTE	CONSORZIO EDILIZIO C8B "E3" Rappresentante Legale: Marco NICOLETTI	
LOCALITA'	C.DA ROSSELLINO	
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.	"C"	
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.	C8B – Comparto E3	
ALTRE ZONE DI P.R.G.	/	
DATI CATASTALI	Fg. 76	Particelle: vedi Elaborato n. 1.a. Certificati Catastali
Pareri acquisiti	Ufficio Geologico Regione Basilicata 50536/75AE	
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO		
AMBITO DI PIANO	di P.Q. (mq)	di P.P. (mq)
Superficie complessiva di Piano Quadro C8B	1.121.471,00	/
Superficie della sottozona Comparto E3	26.464,00	19.620,20 (- 6.843,80) ▲
Superficie per attrezzature scolastiche	/	/
Superficie per attrezzature di interesse comune	/	/
Superficie per spazi pubblici attrezzato (verde)	2.032,00	1.493,40 (-538,60)
Superficie per parcheggi p1	/	246,00
Superficie per parcheggi p2		105,60
Totale superficie destinata a parcheggi		351,60
Superficie per strade e marciapiedi	2.077,00	1.613,90 (1.134,50 + 479,40)
Superficie per lotti edificabili	22.355,00	16.161,30
Sommano	26.464,00	19.620,20
Si riepilogano le varie fasi:		
1) Piano Quadro totale superficie Comparto E3 26.464 mq.		
2) P.U.E. totale superficie Comparto E3 (sub comparto E3/a) 19.620,20 mq, con una diminuzione di 6.843,80 mq che corrisponde alla parte al di la del fosso esistente che attraversa il sub comparto da sud-est a nord-ovest, osservando l'emendamento prescrittivo delle osservazioni della III Commissione Consiliare Permanente al punto 2b che dice che "qualora i limiti dei comparti indicato nel Piano Quadro sono prossimi a strade o fossi esistenti è preferibile che essi vengano a coincidere con questi ultimi".		
➤ Il volume massimo insediabile del Comparto E3 è desunto dal calcolo 19.620,20 mq * 0,50 mc/mq = 9.810,10 mc. e viene distribuito in 18 lotti liberi, edificati e parzialmente edificati. Ci sono molte preesistenze edilizie (circa 1/10 dell'area).		
➤ La superficie di P.U.E. del Comparto E3 destinata agli Standards misura 1.845,00 mq rispetto al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 che ammonta a 1.765,81 mq.		
Volumetria (mc)	Superficie Lotti Edificabili (mq)	Vani (1 vano = 130 mc)
9.810,10	16.161,30	75

prescrizioni:

- a) quelle fissate con nota n. 50536/75AE in data 26.02.2007 dall'Ufficio Geologico Regionale;
- b) presentazione, ad approvazione avvenuta del Piano, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne; detto schema dovrà prevedere la monetizzazione delle superfici per urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A.;
- d) inserire tutte le visure catastali o situazioni proprietarie aggiornate delle particelle ricadenti nel P.U.E.;
- e) rispettare le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati, in tal caso 10 metri per le strade comunali;
- f) nelle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 14 bisogna specificare l'identificativo dei lotti definiti edificati "saturo" che si riportano di seguito: "E3.4 comprensivo della particella 649/A3 annessa al lotto E3.3" – "E3.5" – "E3.13". Si intenderanno in tal senso automaticamente modificati gli elaborati in contrasto con tale prescrizione;
- g) il lotto E3.3 dovrà ridimensionarsi alla sola particella 976/A3 ed alla volumetria dalla stessa derivante (tav. 8) e potrà essere accorpato al lotto E3.2. Si intenderanno in tal senso automaticamente modificati gli elaborati in contrasto con tale prescrizione;
- h) l'accesso al lotto E3.2 dovrà garantirsi attraverso la strada privata rientrante nel lotto E3.1, che sarà appositamente gravato da servitù di passaggio;
- i) l'edificazione dei lotti nn. "E3.9" – "E3.8" – "E3.11" – "E3.10" – "E3.15" è subordinata allo spostamento dell'elettrodotto; negli altri lotti fino allo spostamento dello stesso l'edificazione è subordinata in ogni caso al rispetto delle distanze, secondo la normativa vigente;
- j) nelle Norme Tecniche di Attuazione bisogna eliminare gli artt. 15 e 17. Si intenderanno in tal senso automaticamente modificati gli elaborati in contrasto con tale prescrizione;
- k) nelle Norme Tecniche di Attuazione prevedere il rispetto di quanto previsto all'art. 14 del Piano Quadro sulla perequazione dell'indice fondiario;
- l) le quote di Piano relative agli spazi pubblici dovranno conseguentemente adeguarsi a quelle del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- m) osservanza dei fili fissi anche rispetto alle prospicienti strade pubbliche, garantendo l'allineamento degli edifici;
- n) risolvere l'incongruenza tra gli elaborati Planovolumetrico (elaborato 13) e Lottizzazione (elaborato 8) e quanto previsto ai precedenti punti f) e g);
- o) i muri e le opere di sostegno al servizio delle strade debbono rientrare nei lotti privati;
- p) rispettare il regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.04.2004 ed in particolare l'art. 11;
- q) di stabilire che non saranno scomputabili, in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, gli importi occorrenti alla realizzazione di opere di bonifica, di stabilizzazione geologica e di sostegno delle zone a rischio, necessarie, ad una migliore sistemazione dei lotti privati;
- r) per quanto non diversamente specificato nel Piano, per i parametri edilizi, si dovrà osservare il Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano stesso

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO		
Comparto H3 del Piano Quadro della zona "C8B" del P.R.G.		
DENOMINAZIONE PIANO	PIANO PARTICOLAREGGIATO Del Lotto Comparto H3 come da Piano Quadro della zona "C8B" del P.R.G. (C.da Rossellino)	
PROTOCOLLO	n. 27950 in data 12 Giugno 2006	
RICHIEDENTE	Consorzio Edilizio H3	
LOCALITA'	C.DA ROSSELLINO	
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.	"C"	
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.	C8B – Comparto H3	
ALTRE ZONE DI P.R.G.	/	
DATI CATASTALI	Fg. 77	Particelle: vedi Elaborato 1 Allegato 4
Pareri acquisiti	Nota n. 44906/75AE del 19.02.2007 parere Ufficio Geologico ed Attività Estrattive della Regione Basilicata Nota n. 265664/75AF parere Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio.	
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO		
AMBITO DI PIANO	di P.Q. (mq)	di P.P. (mq)
Superficie complessiva di Piano Quadro C8B	1.121.471,00	/
Superficie della sottozona Comparto H3	39.711	39.711,00
Superficie per attrezzature scolastiche	5.299,00	6.593,00 (+ 1.294,00)
Superficie per attrezzature di interesse comune	/	435,00 (+ 426,00)
Superficie per spazi pubblici attrezzato (verde)	5.440,00	6.724,00 (+ 1.284,00)
Superficie per parcheggi pubblici	/	580,00 (+ 580,00)
Superficie per strade e marciapiedi	3.718,00	6.021,00 (5.450,00 + 571,00) (+ 2.303)
Superficie per lotti edificabili	35.291,00	19.358,00 (- 15.933,00)
Sommano	49.748,00	39.711,00
<p>Il volume massimo insediabile del Comparto H3 è desunto dal calcolo $39.711 \text{ mq} * 0,50 \text{ mc/mq} = 19.855,50 \text{ mc}$ Poi si può applicare un trasferimento di volumetria da comparti limitrofi pari al massimo al 10% cioè: $19.855,50 \text{ mq} * 0,10 \text{ mc/mq} = 1.985,55 \text{ mc}$ Quindi la volumetria massima ammissibile sarebbe: $19.855,50 \text{ mq} + 1.985,55 \text{ mc/mq} = 21.841,05 \text{ mc}$ Il volume totale previsto nel piano è di 21.261,00 mc, cioè inferiore di 580,05 mc rispetto a quello massimo ammissibile e viene distribuito in 12 lotti privati residenziali, di cui 9 liberi e 3 edificati saturi.</p>		
Volumetria (mc)	Superficie Lotti Edificabili (mq)	Vani (1 vano = 130 mc)
21.261,00	19.358,00	153

prescrizioni:

- a) quelle fissate con nota n. 44906/75AE in data 19.02.2007 dall'Ufficio Geologico Regionale;
- b) presentazione, ad approvazione avvenuta del Piano, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne; detto schema dovrà prevedere la monetizzazione delle superfici per urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A.;
- d) inserire tutte le visure catastali o situazioni proprietarie aggiornate delle particelle ricadenti nel P.U.E.;
- e) rispettare le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati, in tal caso 10 metri per le strade comunali;
- f) le quote di Piano relative agli spazi pubblici dovranno conseguentemente adeguarsi a quelle del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- g) nelle Norme Tecniche di Attuazione bisogna eliminare l'art. 11. Si intenderanno in tal senso automaticamente modificati gli elaborati in contrasto con tale prescrizione;
- h) osservanza dei fili fissi anche rispetto alle prospicienti strade pubbliche, garantendo l'allineamento degli edifici;
- i) i muri e le opere di sostegno al servizio delle strade debbano rientrare nei lotti privati;
- j) rispettare il regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.04.2004 ed in particolare l'art. 11;
- k) l'accessibilità all'area destinata all'istruzione deve essere garantita dalla strada esistente, da potenziarsi, per la parte confinante con il sub-comparto a carico del Consorzio, nelle more della realizzazione della strada di PQ;
- l) la volumetria derivante dalla strada comunale ricadente nei comparti, di proprietà dell'Amm.ne, potrà essere utilizzata dai lottizzanti previa monetizzazione della stessa;
- m) la titolarità dei singoli lotti verrà definitivamente accertata in sede di verifica della proprietà delle aree, in particolare per quelle pubbliche (Comune – ANAS);
- n) di stabilire che non saranno scomputabili, in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, gli importi occorrenti alla realizzazione di opere di bonifica, di stabilizzazione geologica e di sostegno delle zone a rischio, necessarie, ad una migliore sistemazione dei lotti privati;
- o) l'edificazione dei lotti interessati dal rischio rilevante derivante dall'impianto Mazzola Gas è subordinata a verifiche di dettaglio del rischio di detto impianto. Qualora l'areale di rischio venisse confermato, si potrà prevedere lo spostamento della volumetria negli altri lotti previa apposita variante del Piano.
- p) per quanto non diversamente specificato nel Piano, per i parametri edilizi, si dovrà osservare il Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano stesso

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO		
Comparti H5 – H6 del Piano Quadro della zona “C8B”del P.R.G.		
DENOMINAZIONE PIANO	Piano Urbanistico Esecutivo Dei Lotti Comparto H5 – H6 come da Piano Quadro della zona “C8B”del P.R.G. (C.da Rossellino)	
PROTOCOLLO	n. 10869 in data 11 Marzo 2004	
RICHIEDENTE	CONSORZIO EDILIZIO ROSSELLINO Rappresentante Legale: Antonio DI GIUSEPPE	
LOCALITA'	C.DA ROSSELLINO - FALOPPA	
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.	“C”	
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.	C8B – Comparti H5 – H6	
ALTRE ZONE DI P.R.G.	/	
DATI CATASTALI	Fg. 77	Particelle: vedi pag. 14 della Relazione (Elaborato n. 1) del P.P.
Pareri acquisiti	Prot. n. 26229 del 31.05.2006 Parere Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio Regione Basilicata Prot. n. 30748 del 26.06.2006 Parere Ufficio Geologico) della Regione Basilicata	
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO		
AMBITO DI PIANO	di P.Q. (mq)	di P.P. (mq)
Superficie complessiva di Piano Quadro C8B	1.121.471	/
Superficie della sottozona Comparto H5 *	42.819,10	42.910,10 (+91)
Superficie della sottozona Comparto H6 *	5.117,40	5.420,14 (+302,74)
Superficie totale sottozone Comparti H5 - H6	47.936,50	48.330,24 (+393,74)
Superficie totale sottozone Comparti H5 - H6 a seguito dell'ampliamento del perimetro (L.R. 07/08/1996 n. 37)		49.123,05 (+792,81)
Superficie per attrezzature scolastiche	5.998	6.241,91
Superficie per attrezzature di interesse comune	/	/
Superficie per spazi pubblici attrezzato (verde)	721	4.498,91
Superficie per parcheggi pubblici (a raso)	/	635,68
Superficie per strade e marciapiedi	6.991	10.529,97 (7.456,32 + 3.073,65)
Superficie per lotti edificabili	34.226	27.216,57
Sommano	47.936	49.123,05
Superficie H5-H6 da Piano Quadro 47.936,50 mq. Superficie H5-H6 da progetto 49.123,05 mq, per la L.R. 07/08/1996 n. 37, con un incremento di 792,81 mq che corrisponde all'1,64 %.		
Il volume massimo insediabile dei Comparti H5 – H6 è desunto dal calcolo 49.123,05 mq * 0,50 mc/mq = 24.561,52 mc. e viene distribuito in 25 lotti liberi, edificati e parzialmente edificati, così ripartiti: H5 = 21 lotti e H6 = 4 lotti.		
Volumetria (mc)	Superficie Lotti Edificabili (mq)	Vani (1 vano = 130 mc)
24.651,52	27.216,57	189

prescrizioni:

- a) quelle fissate con nota n. 30748 in data 26.06.2006 dall'Ufficio Geologico Regionale;
- b) presentazione, ad approvazione avvenuta del Piano, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, deve essere inoltre garantita la disponibilità delle aree;
- c) l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne;
- d) inserire tutte le visure catastali o situazioni proprietarie aggiornate delle particelle ricadenti nel P.U.E.;
- e) rispettare le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati, in tal caso 10 metri per le strade comunali;
- f) nelle Norme Tecniche di Attuazione bisogna eliminare, all'Art. 17 le seguenti diciture:
- g) "In fase esecutiva è consentito il trasferimento di volumetria tra lotti liberi, tra lotti edificati e tra lotti liberi ed edificati. Per una stessa ditta titolare di più lotti la variazione volumetrica potrà interessare ciascun lotto nel limite massimo del 10% in più o in meno della volumetria riportata nelle schede di cui all'Art. 16.
- h) Tra le diverse ditte titolari la variazione volumetrica potrà interessare ciascun lotto nel limite massimo del 10% in più o in meno della volumetria riportata nelle schede di cui all'Art. 16."
- i) le quote di Piano relative agli edifici ed agli spazi pubblici dovranno conseguentemente adeguarsi a quelle del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- j) osservanza dei fili fissi anche rispetto alle prospicienti strade pubbliche, garantendo l'allineamento degli edifici;
- k) la scuola secondaria esistente, non essendo di ordine primario, non è computabile quale superficie di standard, per cui si deve stralciare dal calcolo degli standards il lotto con tale scuola e monetizzare le aree di standard da reperire, secondo il PQ;
- l) risolvere l'incongruenza tra il Planovolumetrico (Elaborato 13) in cui vengono accorpate i lotti A.11 e A.12 per inserire la tipologia bifamiliare e la Lottizzazione (Elaborato 8) in cui i lotti sono staccati rispettando le relative distanze dai confini e in ognuno dei quali si vuole inserire la tipologia bifamiliare;
- m) i muri e le opere di sostegno al servizio delle strade debbano rientrare nei lotti privati;
- n) rispettare il regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.04.2004 ed in particolare l'art. 111;
- o) l'accessibilità ai comparti deve essere garantita dalla strada esistente posta a valle dei comparti, fino alla realizzazione del tratto di strada a monte che dovrà essere realizzata solo parzialmente fino a garantire l'accessibilità del lotto A2;
- p) la volumetria derivante dalla strada comunale ricadente nei comparti, di proprietà dell'Amm.ne, potrà essere utilizzata dai lottizzanti previa monetizzazione della stessa;
- q) di stabilire che non saranno scomputabili, in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, gli importi occorrenti alla realizzazione di opere di bonifica, di stabilizzazione geologica e di sostegno delle zone a rischio, necessarie, ad una migliore sistemazione dei lotti privati;
- r) per quanto non diversamente specificato nel Piano, per i parametri edilizi, si dovrà osservare il Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano stesso

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO		
Comparti D2 - D4 del Piano Quadro della zona "C8B" del P.R.G.		
DENOMINAZIONE PIANO	PIANO PARTICOLAREGGIATO Dei Lotti Comparti D2 - D4 come da Piano Quadro della zona "C8B" del P.R.G. (C.da Rossellino)	
PROTOCOLLO	n. 034585 in data 19 Luglio 2006	
RICHIEDENTE	CONSORZIO EDILIZIO "C8B" Comparti D2 - D4 Rappresentante Legale: Scafarelli Concetta	
LOCALITA'	C.DA ROSSELLINO	
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.	"C"	
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.	C8B – Comparti D2 - D4	
ALTRE ZONE DI P.R.G.	/	
DATI CATASTALI	Fg. 76	Particelle: vedi Elaborato n. 1.a. Certificati Catastali 519, 737, 738, 739, 521, 634, 556, 1301, 1302, 372, 552, 555, 984, 983, 982, 636, 558, 204, 477, 553, 1071, 1072, 1069, 1070, 1304, 1305, 1122, 1123, 1119, 1120, 560.
Pareri acquisiti	Ufficio Geologico ed Attività Estrattive 42381/75 AF del 27.02.2008 Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio 204526/75 AF del 16.10.2007	
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO		
AMBITO DI PIANO	di P.Q. (mq)	di P.P. (mq)
Superficie complessiva di Piano Quadro C8B	1.121.471	/
Superficie della sottozona Comparto D2	13.505	14.672 (+ 1.167) 🔴
Superficie della sottozona Comparto D4	25.893	25.107,30 (- 785,70)
Superficie totale sottozone Comparti D2 - D4	38.998	39.779,30 (+ 781,30)
Superficie totale sottozone Comparti D2 - D4 a seguito della rivisitazione del perimetro (L.R. 07/08/1996 n. 37)	/	38.901,22 (- 878,08)
Superficie per attrezzature scolastiche		/
Superficie per attrezzature di interesse comune		/
Superficie per spazi pubblici attrezzato (verde)	943 (Comparto D4)	3.288,68 (+ 2.345,68)
Superficie per parcheggi pubblici		512,05
Superficie per strade e marciapiedi		6.722,09
Superficie per lotti edificabili		28.378,40
Sommano		38.901,22
Volumetria (mc)	Superficie Lotti Edificabili (mq)	Vani (1 vano = 130 mc)
19.450,61	28.378,40	150

prescrizioni:

- a) quelle fissate con nota n-42381/75 AF in data 27.02.2008 dall'Ufficio Geologico Regionale;
- b) presentazione, ad approvazione avvenuta del Piano, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, deve essere inoltre garantita la disponibilità delle aree;
- c) l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne; detto schema dovrà contenere la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
- d) inserire tutte le visure catastali o situazioni proprietarie aggiornate delle particelle ricadenti nel P.U.E.;
- e) rispettare le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati, in tal caso 10 metri per le strade comunali;
- f) le quote di Piano relative agli edifici ed agli spazi pubblici dovranno conseguentemente adeguarsi a quelle del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- g) osservanza dei fili fissi anche rispetto alle prospicienti strade pubbliche, garantendo l'allineamento degli edifici;
- h) i muri e le opere di sostegno al servizio delle strade debbano rientrare nei lotti privati;
- i) rispettare il regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.04.2004 ed in particolare l'art. 111;
- j) di stabilire che non saranno scomputabili, in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, gli importi occorrenti alla realizzazione di opere di bonifica, di stabilizzazione geologica e di sostegno delle zone a rischio, necessarie, ad una migliore sistemazione dei lotti privati;
- k) I lotti definiti edificati "saturi" sono : A2 – A4 – A9 – A10 – A11 – A12 – A13 – A14. Si intenderanno in tal senso automaticamente modificati gli elaborati in contrasto con tali definizioni
- l) I lotti A7 e A8 sono parzialmente saturi;
- m) nelle Norme Tecniche di Attuazione bisogna eliminare gli art. 15, 17 e 18;
- n) Si intenderanno in tal senso automaticamente modificati gli elaborati in contrasto con tale prescrizione;
- o) Le strade pubbliche del piano sono quelle lungo i lotti A3 – A5 – A7 e A6, ivi compresa la piazza che deve essere ceduta all' Amm.ne. Le altre strade sono da intendersi private ad uso pubblico;
- p) per quanto non diversamente specificato nel Piano, per i parametri edilizi, si dovrà osservare il Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano stesso.

AMBITO NORD

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO della zona "C2" del P.R.G.			
DENOMINAZIONE PIANO	PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata – "Zona C2"		
PROTOCOLLO	n° 55433 in data 1 dicembre 2004		
RICHIEDENTE	"CONSORZIO EDILIZIO Zona C" – Via S. Remo 11, Potenza (costituito in data 12.10.93) Presidente: BALDI Franco Fabrizio		
LOCALITA'	"Botte"		
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.	"C"		
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.	"C2"		
ALTRE ZONE DI P.R.G.	-		
DATI CATASTALI	Fgg. 19, 20	Particelle: v. elaborati n. 2 e 4 del P.P.	
Pareri acquisiti	Parere favorevole "a condizioni" Ufficio Geologico Regionale – Dip. Ambiente e Territorio – Uff. Geologico ed Attività estrattive (75 G) nota n° 127684 del 09.06.2006 parere favorevole "a condizioni" espresso dall'Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione Basilicata di cui alla nota n° 133268 del 15.06.2006 il parere favorevole "a condizioni" espresso dalla U.D. Ambiente, Energia, Qualità Urbana – Ufficio Verde Urbano di cui alla nota n. 21455 del 02.05.2006;		
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO			
AMBITO DI PIANO	di P.R.G. (mq)	di Piano (mq)	
		minimi	da progetto
Superficie complessiva di Piano	139.605 °°°	128.057	128.057
Superficie della sottozona	132.400	128.057	128.057
Superficie della sottozona	//	//	//
Superficie della sottozona	//	//	//
Superficie per attrezzature scolastiche	3.046,5	3.069	3.170
Superficie per attrezzature di interesse comune	1.354	1.364	2.000
Superficie per spazi pubblici attrezzati	6.093	6.138	23.164
Superficie per parcheggi pubblici	1.692,5	1.705	2.785
Superficie per strade	//	//	20.528,00
Superficie per percorsi pedonali	//	//	//
Superficie per //	//	//	//
Superficie per standards SOMMANO	12.186	12.276	31.119 (oltre 20.528,00)
Il volume massimo insediabile 66.735,00 mc. sarà distribuito in 57 lotti.			
Volumetria (mc)	Superficie Lotti Edificabili (mq)	Vani (1 vano = 130 mc)	
66.735,00	76.410,00	513	

prescrizioni:

- a) Quelle espresse dall'Ufficio Geologico Regionale e di cui alla nota n° 127684 del 09.06.2006
- b) Quelle espresse dall'Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione Basilicata di cui alla nota n° 133268 del 15.06.2006;
- c) Quelle espresse dalla U.D. Ambiente, Energia, Qualità Urbana – Ufficio Verde Urbano di cui alla nota n. 21455 del 02.05.2006
- d) Siano escluse dal piano le strade ricadenti al di fuori del perimetro del piano stesso.
- e) Siano considerate strade private di uso pubblico i due tronchi paralleli che dalla strada ex "Botte" vanno ad Est, verso la nuova strada Tangenziale. Inoltre questi devono essere strade cieche e prevedere, come le altre presenti nel piano, uno slargo terminale che renda agevoli le inversioni di marcia dei veicoli.
- f) per quanto non diversamente specificato nel Piano, per i parametri edilizi, si dovrà osservare il Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano stesso.
- g) Siano rivestite con materiali adeguati (pietra locale e terra mesh per i tratti acclivi) tutte le opere di sostegno (muri, paratie, scarpate). Le opere di sostegno non saranno scomputabili tra le opere di urbanizzazione.
- h) Siano poste tutte le recinzioni dei lotti alla distanza minima di 3,00 m dai cigli stradali.
- i) Si preveda una strada parallela alla Via Appia (SS. 7), di larghezza minima 5,50 m (incluse le banchine), sulla quale prevedere gli accessi ai lotti collocati nella zona Sud e Ovest del piano, al fine di evitare, o almeno limitare al massimo, gli accessi diretti dalla strada statale. Tale strada, privata, non comporterà la ridefinizione dei lotti e non comporterà rispetto delle distanze;
- j) La volumetria derivante dalla strada "Botte", il cui tracciato sarà deviato, dovrà essere monetizzata all'Amm.ne;
- k) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria deve essere presentato ed approvato prima della stipula della convenzione, e ad esso devono essere allegati i pareri favorevoli delle aziende erogatrici di servizi (Enel, Italgas, Telecom, Acquedotto Lucano, ecc.)
- l) Deve essere rispettato il parametro di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Edilizio.
- m) L'avvio dell'attuazione del Piano è subordinato alla esecuzione, dopo la stipula della convenzione, degli interventi preliminari di urbanizzazione (sbancamenti, realizzazione dei brecciolini, ecc.).
- n) Deve essere consegnato il documento relativo alla priorità degli interventi.
- o) Le sagome planovolumetriche indicate negli elaborati grafici sono vincolanti e devono essere modificate le previsioni contrarie inserite nelle N.T.A. di Piano (es. allegato B pag. 9);

Dare atto che il Piano Particolareggiato contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per cui è applicabile l'art. 1 6° comma della L. n° 443 del 2001 e successive modificazioni; pertanto l'art. 10 ("Attuazione del Piano Particolareggiato") delle N.T.A. di Piano deve essere modificato per ricomprendere detta possibilità.

Dare atto che:

- p) le modifiche a recepimento di tutte le suddette prescrizioni dovranno essere introdotte dai progettisti prima della definitiva approvazione del Piano Particolareggiato;
- q) l'area a Nord Est esclusa dal Piano Particolareggiato era già stata stralciata nelle precedenti rielaborazioni del Piano che recepiscono le risultanze delle istruttorie svolte dagli Uffici, approvate con le Deliberazioni di Giunta nn. 162/98 e 414/2000, nonché dell'ultima istruttoria dell'Ufficio del 27.11.2004. In ogni caso trattasi di comparto autonomo di attuazione;
- r) le sagome riportate negli elaborati grafici sono vincolanti ed il Piano Particolareggiato contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per cui è

applicabile l'art. 1 6° comma della L. n° 443 del 2001 e successive modificazioni; pertanto l'art. 10 ("Attuazione del Piano Particolareggiato") delle N.T.A. di Piano deve essere modificato per ricomprendere detta possibilità e il riferimento alla Tabella C deve intendersi mero refuso;

- s) l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne;

AMBITO EST

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO		
C8A3 del P.R.G. – località Costa della Gaveta		
DENOMINAZIONE PIANO	Piano Urbanistico Esecutivo C8A3 del P.R.G.	
PROTOCOLLO	n. in data	
RICHIEDENTE	COSTRUZIONI GENERALI EGIDIO AULETTA s.a.s.	
LOCALITA'	COSTA DELLA GAVETA	
ZONA PRIMARIA DI P.R.G.	"C"	
ZONA SECONDARIA DI P.R.G.	C8A3	
ALTRE ZONE DI P.R.G.		
DATI CATASTALI	Fg. 21	Particelle: vedi elaborato n. T11 del P.P.
Pareri acquisiti	Ufficio Geologico Regione Basilicata prot. 153568/75AE Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio Regione Basilicata prot. 29099/75AF U.D. Trasporti e Viabilità	
SUPERFICI DI PIANO ATTUATIVO		
AMBITO DI PIANO	di P.Q. (mq)	di Piano (mq)
Superficie complessiva di Piano		98.152,00
Superficie della sottozona		/
Superficie per attrezzature scolastiche		/
Superficie per attrezzature di interesse comune		5.286,00
Superficie per spazi pubblici attrezzati		5.780,00
Superficie per parcheggi pubblici		1.590,00
Superficie per strade		10.564,00
Superficie per percorsi pedonali		/
Superficie per standards		
SOMMANO		12.656,00
Il volume complessivo previsto dal P.P. è di mc. 49.076,00, distribuito in 21 lotti		
Vani Realizzabili (1 vano = 130 mc)	Volumetria Privata (mc.)	
378	49.076,00	3 lotti con edifici monofamiliari M (1.146 mc) 2 lotti con edifici in linea plurifamiliari P1 (14.928 mc) 6 lotti con edifici in linea plurifamiliari P2 (22.392 mc) 1 lotto con edificio a schiera S (1.700 mc) 9 lotti con edifici esistenti (8.761 mc)

prescrizioni:

- a) Quelle espresse dall'Ufficio Geologico Regionale e di cui alla nota n° 153368/75AE del 19.07.2007;
- b) Quelle espresse dall'Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione Basilicata di cui alla nota n° 29099/75AF del 2.2.2007;
- c) Quelle espresse dalla U.D. Trasporti e Viabilità di cui alla nota n. 333/TV del 31.08.2007.
- d) Rispettare il regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.04.2004
- e) L'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amm.ne.