



CITTÀ DI FOSSACESIA

- Provincia di Chieti -

COMMITTENTE: AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI FOSSACESIA

Sede a Via Marina n. 18 - 66022 Fossacesia (CH) P.IVA 00182910695

PEC: comune@pec.fossacesia.org - Codice Univoco: UFFNJD

PROGETTO:

RIQUALIFICAZIONE SOCIALE E CULTURALE DELL'AREA URBANA DI VIA LANCIANO
NEI PRESSI DELL'EX SERBATOIO IDRICO, DENOMINATO "UNA TORRE PER LA CITTÀ"

- PROGETTO DEFINITIVO -

AU.01

RELAZIONE URBANISTICA

DATA:
11/03/2019

Rapp. Dis.

Riservato all'Ufficio

ing. Silvano SGARIGLIA

R.U.P.

arch. Nicola DI BIASE
(Capogruppo RTP progettisti)

arch. Adriano MIRRETTA BARONE
(Mandante RTP progettisti)

ing. Dario D'ORAZIO
(Mandante RTP progettisti)

ing. Arturo GAETA
(Mandante RTP progettisti)

geol. Nicolantonio DI PAOLO
(Mandante RTP progettisti)



Studio di Architettura DI BIASE

Via Alberto Barrella n. 63 - 66034 Lanciano (CH) - Tel. e fax. 0872/715370

e.mail: info@dibiasearchitetti.it

arch. Nicola Di Biase - c.f. DBSNCL84M12E435V - P.IVA 02325210694

AU.01 - Relazione Urbanistica

Riqualificazione sociale e culturale dell'area urbana di via Lanciano nei pressi dell'ex serbatoio idrico, denominato
"Una torre per la città"

Sommario

PREMESSA.....	2
DESCRIZIONE DELLE AZIONI E DEGLI OBIETTIVI DEL PROGETTO.....	3
CALCOLI URBANISTICI.....	4



PREMESSA

La presente relazione spiega le condizioni urbanistiche del progetto in oggetto ed identifica la procedura della variante puntuale al Piano Regolatore Generale.

L'area in oggetto è individuata in catasto: al Foglio n. 4 p.lle 4326 e parte della 1076; al Foglio n. 11 p.lle 395, 470, 472, e parte delle p.lle 471, 473 e 4060.

Il progetto prevede nell'area delle

- area Foglio n. 4 p.lle 4326 e parte della 1076 la demolizione dell'edificio (volume) esistente per la realizzazione dell'info-point e di un tratto di strada comunale;
- area Foglio n. 11 p.lle 395, e parte delle p.lle 471, 473 e 4060 la ristrutturazione edilizia con ampliamento dell'ex torre piezometrica, la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con la zona retrostante l'abitato di via Lanciano e la realizzazione di un parcheggio pubblico ed uno spazio attrezzato a verde ed area gioco.
- area Foglio n.11 p.lle 470, 472 e parte della p.lle 471 sono interessate in parte per l'ampliamento del piano terra dell'ex torre piezometrica (parte della p.lle 471) ed in parte per rendere attuabile la futura attuazione della trasformazione urbana dei due immobili residenziali (p.lle 470 e p.lle 472).

Le aree descritte ricadono, in base al P.R.G. vigente in:

- l'area destinata ad info-point in zona residenziale di ristrutturazione urbanistica B1 art. 35 NTA PRG;
- l'area della torre piezometrica in zona destinata a Attrezzature Tecnologiche art.71 NTA del PRG;
- la nuova viabilità è conforme alle indicazioni della cartografia del PRG (strada)
- l'area del parcheggio e dello spazio pubblico attrezzato risulta essere destinato a parcheggio nel PRG vigente;
- mentre l'area degli edifici residenziali di via Lanciano ricade in zona di ristrutturazione B2 art. 36 NTA del PRG.

È importante far presente che la variante puntuale del progetto nasce dal cambio di destinazione d'uso per l'info-point, per la torre piezometrica e per l'ampliamento della stessa per rispondere alle esigenze funzionali del bando ministeriale che il progetto deve rispettare.

DESCRIZIONE DELLE AZIONI E DEGLI OBIETTIVI DEL PROGETTO

La strategia adottabile per raggiungere gli obiettivi amministrativi indicati nella premessa quindi vede inglobare all'interno del perimetro dell'intervento i due edifici residenziali confinanti con il lotto della torre piezometrica.

In tal modo il piano terra della torre può subire un ampliamento in grado di garantire maggior spazio a servizio pubblico (ampliamento verso la particella 471 del Fg. 11). Gli ampliamenti dei piani superiori della torre sono dovuti all'abbattimento delle barriere architettoniche con l'inserimento del vano ascensore e del corridoio di distribuzione. In tal modo tutto l'edificio sarà reso accessibile anche a persone diversamente abili. Il volume necessario ai fini di tale ampliamento verrà ottenuto attraverso un atto perequativo che permette il trasferimento della volumetria esistente sull'area dell'info-point (demolizione e ricostruzione) nella zona della torre.

Per quanto riguarda l'area degli edifici residenziali, la stessa, in base al PRG vigente, è individuata nella zona di ristrutturazione B2 art. 36 NTA del PRG. Tale condizione comporta un'altezza massima di 10,50 mt.

C'è da ricordare che gli edifici residenziali sono stati inseriti come contropartita economica (20% del valore economico dei lavori) nell'appalto per la realizzazione di edifici di edilizia popolare appena concluso dalla Del Mar srl e quindi è necessario preservare la possibilità di effettuare un intervento edilizio con la stessa volumetria esistente. Tale condizione è resa possibile solo attraverso la trasformazione dell'area in zona di completamento B3 art. 37 delle NTA del PRG vigente per la quale è consentita un'altezza massima di 13,00 mt.

Questa soluzione urbanistica non crea l'aumento del carico urbanistico in quanto lascia invariate la volumetria residenziale.

Per l'ex torre piezometrica si prevede il cambio di destinazione d'uso da attrezzatura tecnologica pubblica ad uffici e spazi pubblici e quindi la trasformazione da area per Attrezzature Tecnologiche in zona di completamento B3 art. 37 delle NTA del PRG vigente.

Così facendo si assicura una solida e rapida fase attuativa dell'intervento. La procedura urbanistica prescelta di variante puntuale al PRG, ai sensi della L.R. 18/83, consente di attuare tutti gli obiettivi costruttivi, garantendo la possibilità di procedere in tempi rapidi alle ulteriori fasi di lavoro.

AU.01 - Relazione Urbanistica

Riqualificazione sociale e culturale dell'area urbana di via Lanciano nei pressi dell'ex serbatoio idrico, denominato "Una torre per la città"

CALCOLI URBANISTICI

Volumetria esistente edificio da demolire su futura area info-point

In catasto Foglio n.4 p.lle 4326

piano terra -1 $11,20 \text{ mt} \times 3,25 \text{ mt} = 36,40 \text{ mq} \times [(3,33 \text{ mt} + 3,58 \text{ mt}) / 2 + 4,69 \text{ mt}] / 2 = 148,24 \text{ mc}$

piano terra -2 $11,20 \text{ mt} \times 3,25 \text{ mt} = 36,40 \text{ mq} \times (3,88 \text{ mt} + 4,69 \text{ mt}) / 2 = 155,97 \text{ mc}$

TOT. 304,21 mc

mc 304,21 + 10% = mc 304,21 + 30,42 = **334,63 mc** —————> art. 28 lettera "e" NTA

Volumetria di progetto info-point

Piano terra - 1 $4,80 \times 1,70 = 8,16 \times (3,70 + 2,90) / 2 = 26,93 \text{ mc}$

Piano terra - 2 $4,80 \times 3,20 = 15,36 \times (3,60 + 2,90) / 2 = 49,92 \text{ mc}$

TOT. = **76,85 mc**

Volumetria restante per demolizione e ricostruzione info-point

$334,63 \text{ mc} - 76,85 \text{ mc} = 257,78 \text{ mc}$ —————> volumetria da trasferire per ampliamento torre

Volumetria esistente ex torre piezometrica (stato di fatto)

Piano terra $5,35 \times 5,35 = 28,62 \times 3,90 = 111,62 \text{ mc}$

Piano primo $5,30 \times 5,30 = 28,09 \times 3,25 = 91,29 \text{ mc}$

Piano secondo $5,25 \times 5,25 = 27,56 \times 5,80 = 159,85 \text{ mc}$

Piano terzo $6,55 \times 6,55 = 42,90$ a detrarre:

1 $0,65 \times 0,65 = 0,42$

2 $0,65 \times 0,65 = 0,42$

3 $0,65 \times 0,65 = 0,42$

4 $0,65 \times 0,65 = 0,42$

Parziale = $41,22 \times 4,55 = 187,55 \text{ mc}$

TOT. = **550,31 mc**

Volume massimo realizzabile per la torre = Volume esistente torre + volumetria restante per demolizione e ricostruzione info-point =

$550,31 \text{ mc} + 257,78 \text{ mc} = 808,09 \text{ mc}$

AU.01 - Relazione Urbanistica

Riquilificazione sociale e culturale dell'area urbana di via Lanciano nei pressi dell'ex serbatoio idrico, denominato "Una torre per la città"

Volume di progetto torre per la città

Piano terra - 1	5,35	x	5,35	=	28,62	x	3,60	=	103,03 mc
Piano terra - 2	2,98	x	1,72	=	5,13	x	3,60	=	18,47 mc
Piano terra - 3	6,45	x	1,67	=	10,77	x	3,60	=	38,77 mc
Piano terra - 4	8,45	x	5,75	=	48,59	x	3,80	=	184,64 mc
Piano primo	5,30	x	5,30	=	28,09	x	3,20	=	89,89 mc
Piano secondo	5,25	x	5,25	=	27,56	x	3,20	=	88,19 mc
Piano terzo	5,25	x	5,25	=	27,56	x	3,20	=	88,19 mc
Piano quarto	7,50	x	6,15	=	46,13	x	3,95	=	182,21 mc
TOT. = 793,39 mc < 808,09 mc									

Volume esistente edifici residenziali comunali da alienare (stato di fatto)

Edificio residenziale – Fg.11 p.IIa 470

Piano terra	20,30	x	9,30	=	188,79	a detrarre:			
1	4,30	x	1,40	=	6,02				
2	2,50	x	1,60	=	4,00				
3	4,30	x	1,40	=	6,02				
Parziale				=	172,75	x	3,30	=	570,08 mc
Piano primo	20,30	x	9,30	=	188,79	a detrarre:			
1	4,30	x	1,40	=	6,02				
2	2,50	x	1,60	=	4,00				
3	4,30	x	1,40	=	6,02				
Parziale				=	172,75	x	3,10	=	535,53 mc
TOT. = 1 105,60 mc									

Edificio residenziale – Fg.11 p.IIa 472

Piano terra	28,90	x	8,50	=	245,65	a detrarre:			
1	8,60	x	0,30	=	2,58				
2	2,10	x	0,40	=	0,84				
3	8,60	x	0,30	=	2,58				
Parziale				=	239,65	x	3,30	=	790,85 mc
Piano primo	19,90	x	8,20	=	163,18	a detrarre:			
1	2,10	x	0,10	=	0,21				
Parziale				=	162,97	x	3,10	=	505,21 mc
TOT. = 1 296,05 mc									

AU.01 - Relazione Urbanistica

Riqualificazione sociale e culturale dell'area urbana di via Lanciano nei pressi dell'ex serbatoio idrico, denominato
"Una torre per la città"

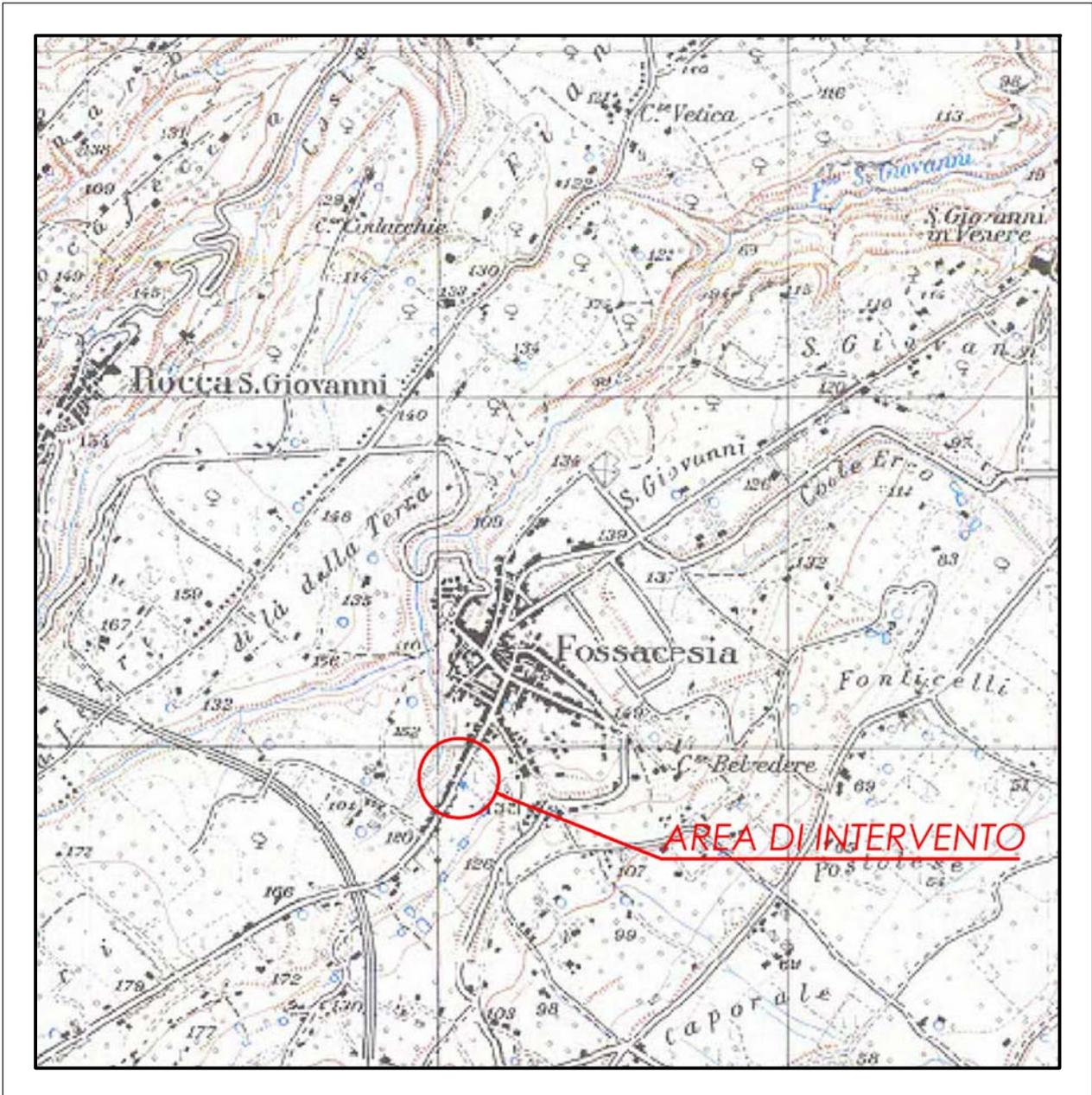
Totale volume esistente edifici residenziali comunali da alienare (stato di fatto):

mc. 1 105,60 + 1 296,05 = mc. 2 401,65

Nella proposta progettuale la volumetria di progetto degli edifici residenziali realizzabile sarà uguale a quella esistente in modo da non aumentare il carico urbanistico del piano.

STRALCIO I.G.M. REGIONE ABRUZZO

Scala 1:25000



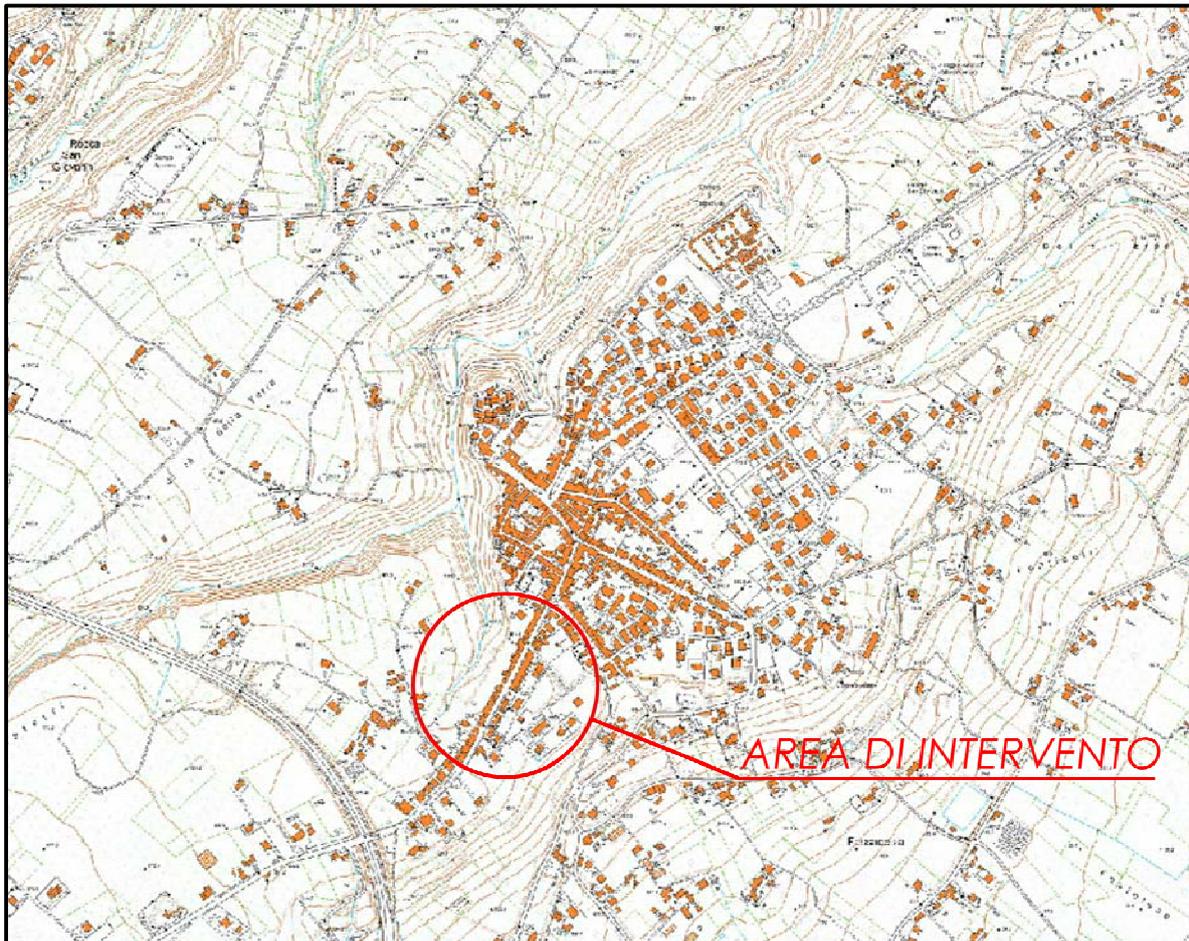
1

STRALCIO I.G.M.

Rapp. dis. 1 : 25000

STRALCIO CARTA TECNICA REGIONALE

Scala 1:10000



2

STRALCIO C.T.R.

Rapp. dis. 1 : 10000

STRALCIO ORTOFOTOCARTA



AREA DI INTERVENTO



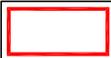
3

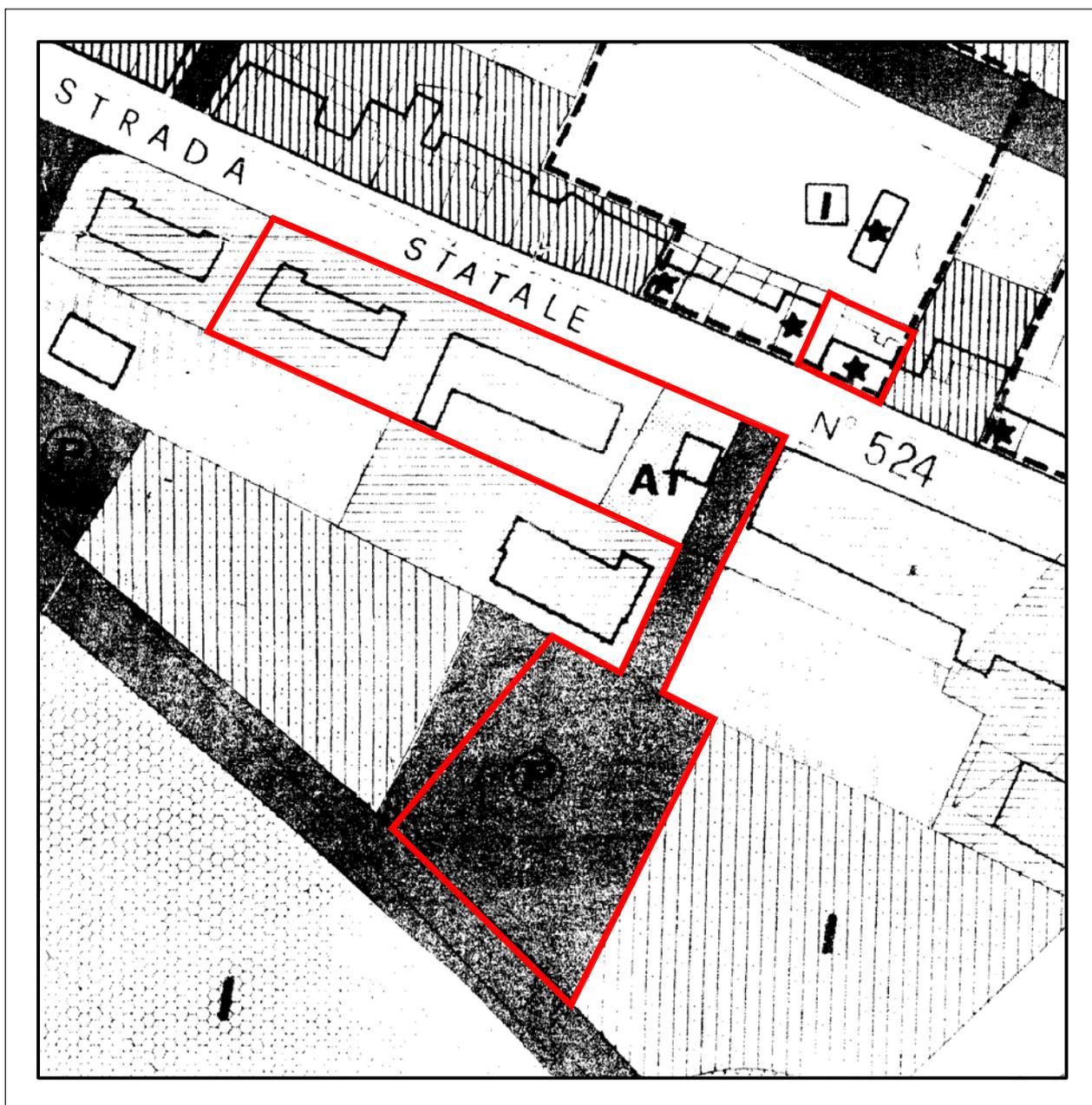
STRALCIO ORTOFOTOCARTA

Rapp. dis. 1 : ---

STRALCIO P.R.G. VIGENTE

Scala 1:1000

 AREA DI INTERVENTO



5

STRALCIO P.R.G. VIGENTE

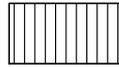
Rapp. dis. 1 : 1000

PROPOSTA PROGETTO IN VARIANTE AL PIANO

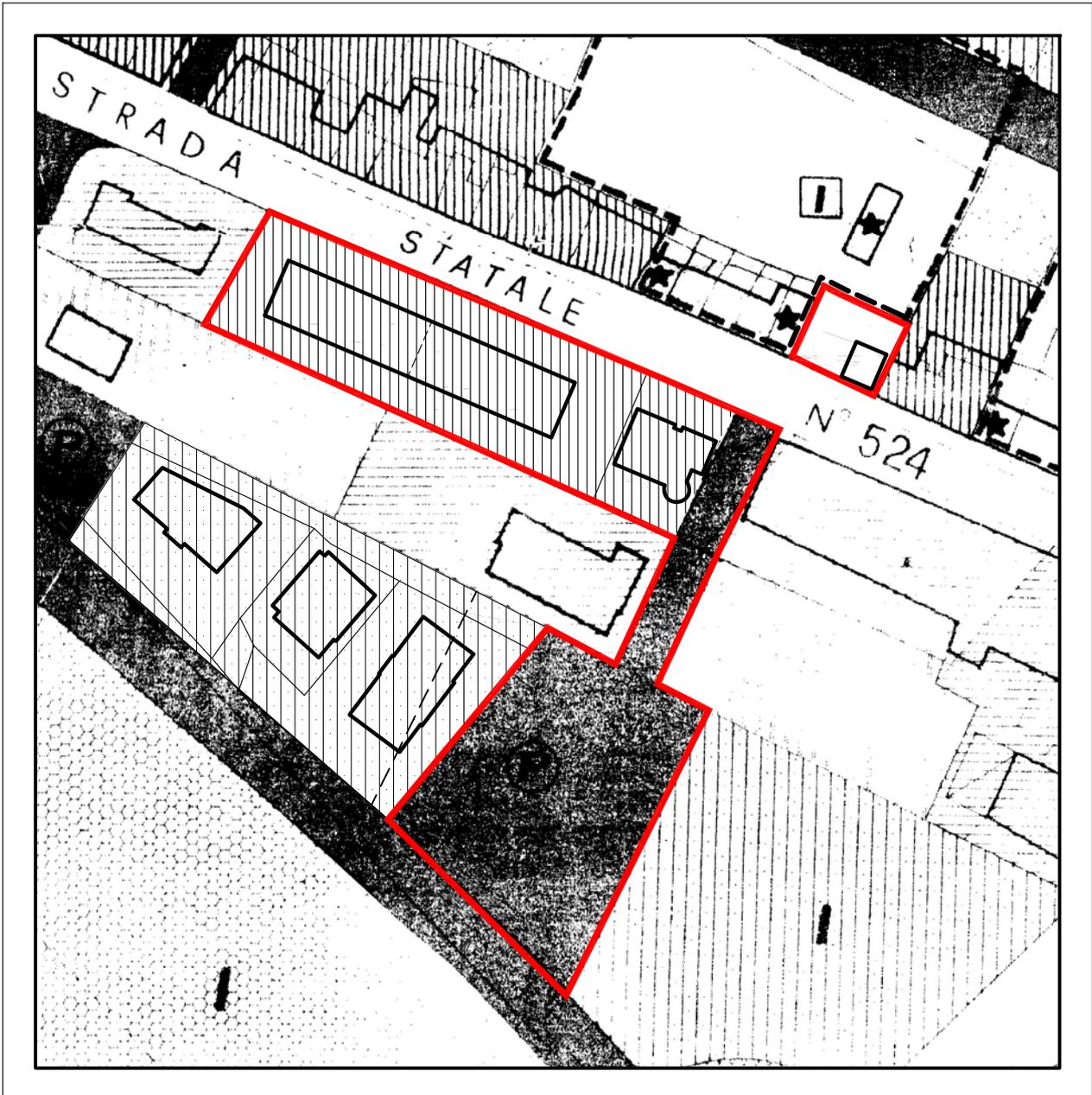
Scala 1:1000



AREA DI INTERVENTO



ZONE DI COMPLETAMENTO B3



6

STRALCIO COMPARTO DI ATTUAZIONE

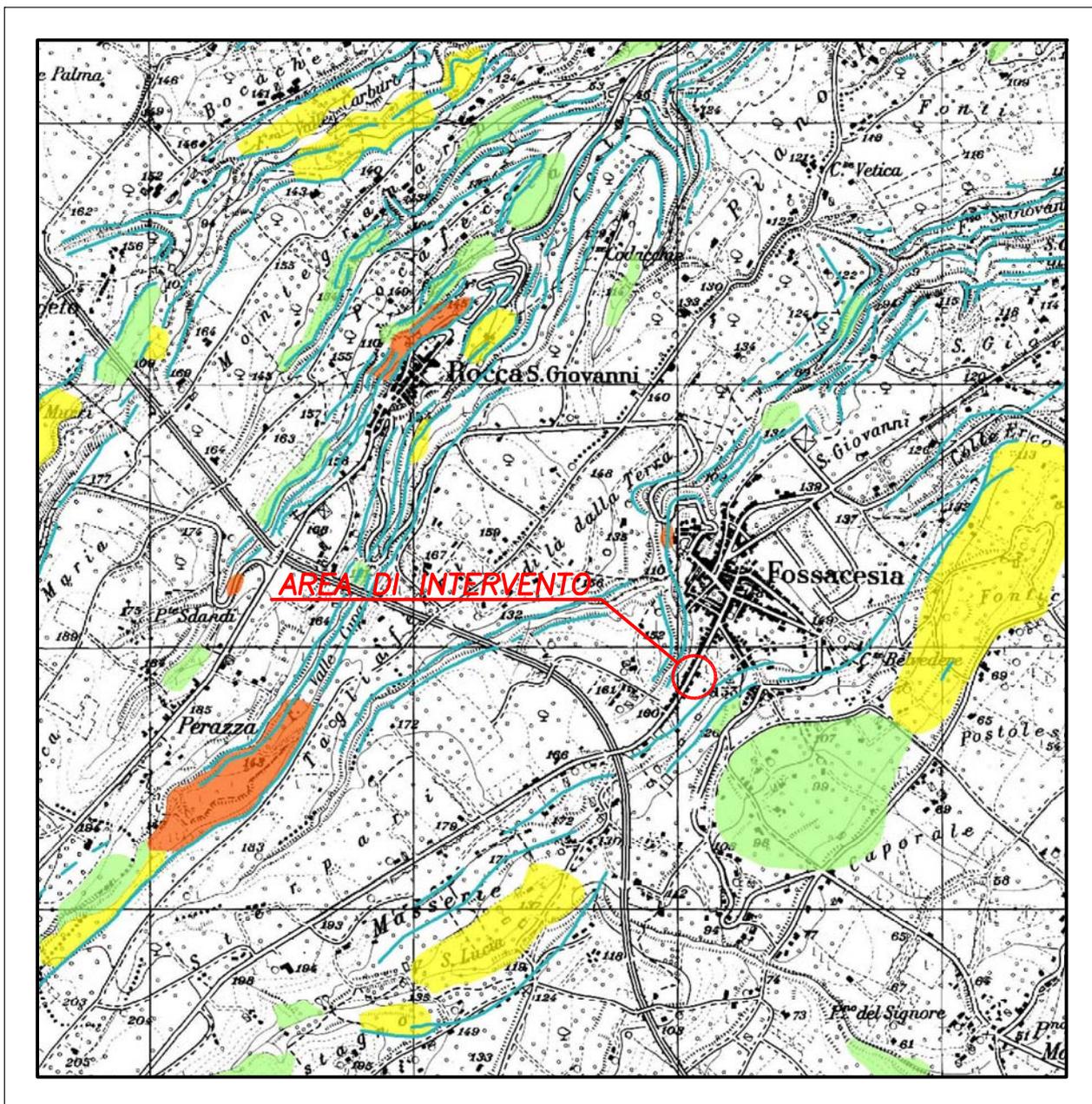
Rapp. dis. 1 : 1000

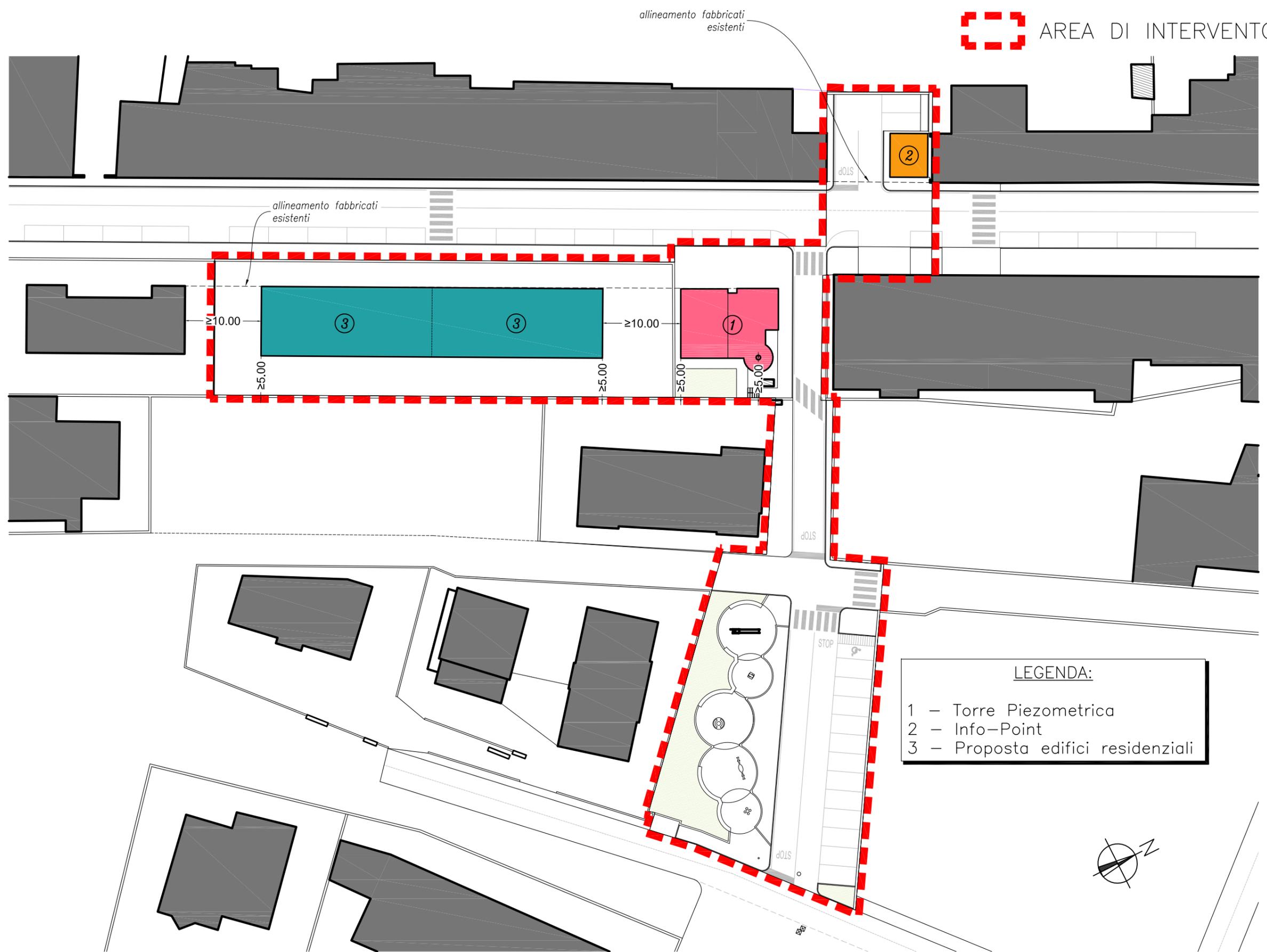
STRALCIO PIANO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

COMUNE DI FOSSACESIA

(Provincia di Chieti)

Carta della pericolosità sui "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" Tav. P – Fg. 362 0



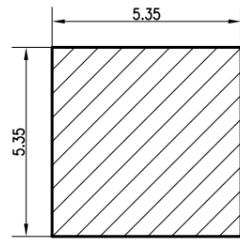


AREA DI INTERVENTO

LEGENDA:
 1 - Torre Piezometrica
 2 - Info-Point
 3 - Proposta edifici residenziali

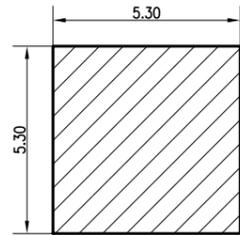


SITUAZIONE STATO DI FATTO



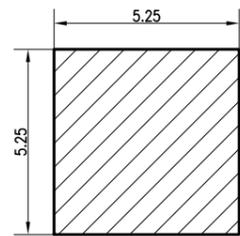
PIANO TERRA
H. mt. 3,90

$5,35 \times 5,35 = \text{mq. } 28,62 \times \text{mt. } 3,90 = \text{mc. } 111,62$



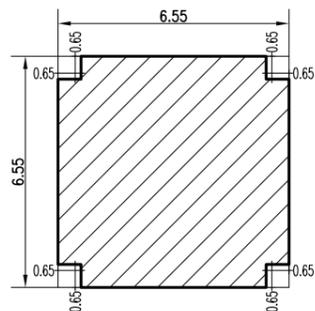
PIANO PRIMO
H. mt. 3,25

$5,30 \times 5,30 = \text{mq. } 28,09 \times \text{mt. } 3,25 = \text{mc. } 91,29$



PIANO SECONDO
H. mt. 5,80

$5,25 \times 5,25 = \text{mq. } 27,56 \times \text{mt. } 5,80 = \text{mc. } 159,85$

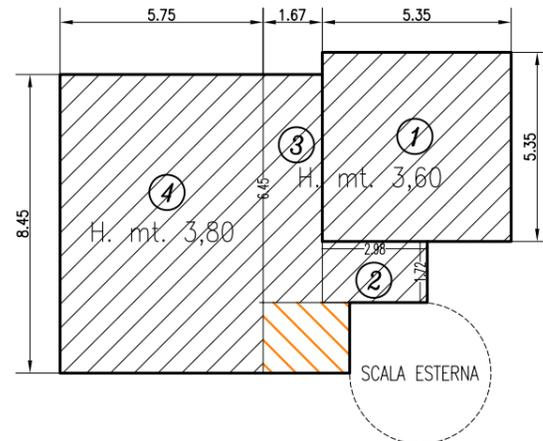


PIANO TERZO
H. mt. 4,55

$6,55 \times 6,55 = \text{mq. } 42,90$ a detrarre:
 $0,65 \times 0,65 \times 4 = \text{mq. } 1,68$
 rimangono = $\text{mq. } 41,22 \times \text{mt. } 4,55 = \text{mc. } 187,55$

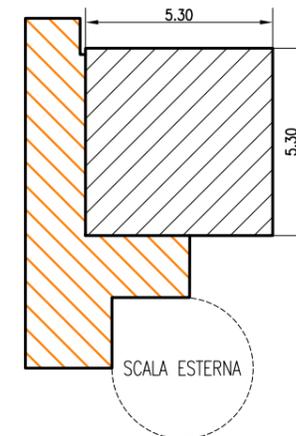
VOLUMETRIA TOTALE ESISTENTE TORRE PIEZOMETRICA:
 $\text{mc. } 111,62 + 91,29 + 159,85 + 187,55 = \text{mc. } 550,31$

SITUAZIONE STATO DI PROGETTO



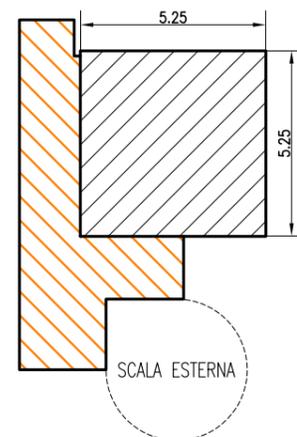
PIANO TERRA

- 1 - $5,35 \times 5,35 = \text{mq. } 28,62$
- 2 - $2,98 \times 1,72 = \text{mq. } 5,13$
- 3 - $6,45 \times 1,67 = \text{mq. } 10,77$
- 4 - $8,45 \times 5,75 = \text{mq. } 48,59$
- sommano = $\text{mq. } 44,52 \times \text{mt. } 3,60 = \text{mc. } 160,27$
- Totale piano terra = $\text{mq. } 48,59 \times \text{mt. } 3,80 = \text{mc. } 184,64$
- mc. 344,91



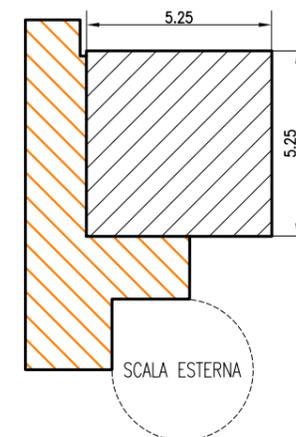
PIANO PRIMO
H. mt. 3,20

$5,30 \times 5,30 = \text{mq. } 28,09 \times \text{mt. } 3,20 = \text{mc. } 89,89$



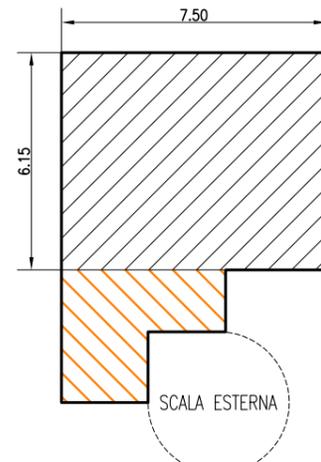
PIANO SECONDO
H. mt. 3,20

$5,25 \times 5,25 = \text{mq. } 27,56 \times \text{mt. } 3,20 = \text{mc. } 88,19$



PIANO TERZO
H. mt. 3,20

$5,25 \times 5,25 = \text{mq. } 27,56 \times \text{mt. } 3,20 = \text{mc. } 88,19$



PIANO QUARTO
H. mt. 3,95

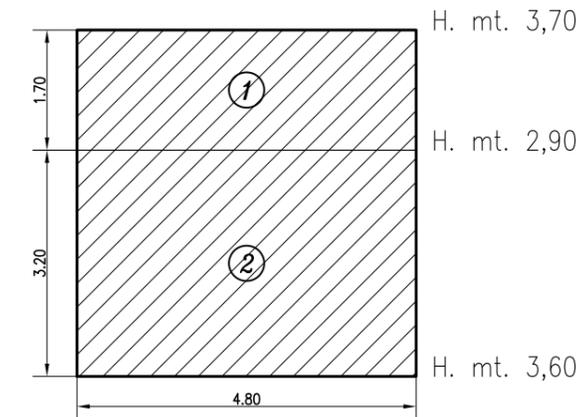
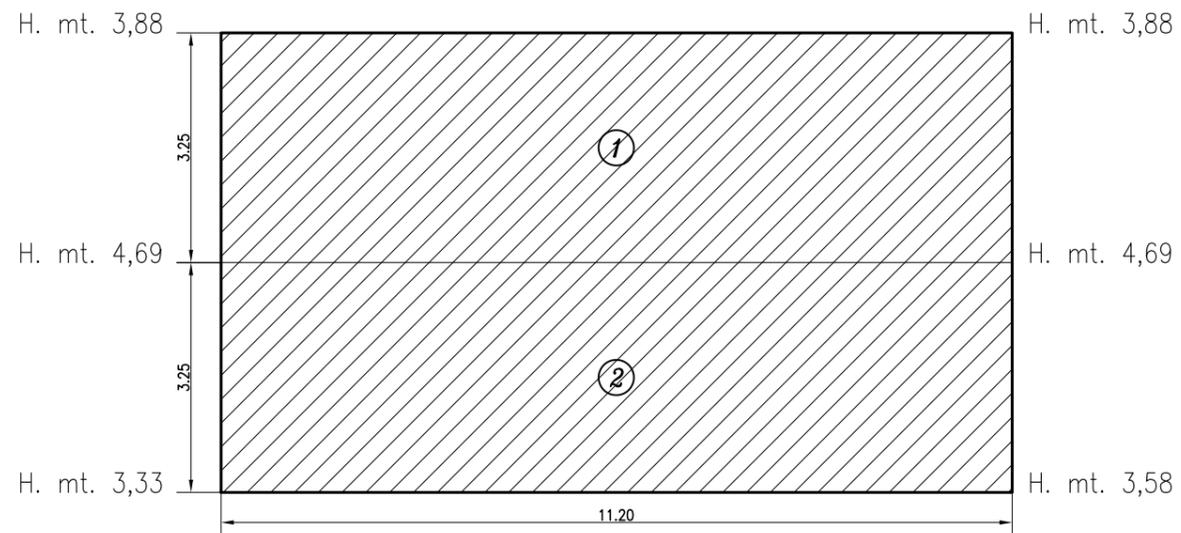
$7,50 \times 6,15 = \text{mq. } 46,13 \times \text{mt. } 3,95 = \text{mc. } 182,21$

SPAZI PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

VOLUMETRIA TOTALE DI PROGETTO TORRE PIEZOMETRICA:
 $\text{mc. } 344,91 + 89,89 + 88,19 + 88,19 + 182,21 = \text{mc. } 793,39$

SITUAZIONE STATO DI FATTO

SITUAZIONE STATO DI PROGETTO



$$1 - 11,20 \times 3,25 = \text{mq. } 36,40 \times \text{mt. } (3,88 + 4,69) / 2 = \text{mc. } 155,97$$

$$2 - 11,20 \times 3,25 = \text{mq. } 36,40 \times \text{mt. } (((3,33 + 3,58) / 2) + 4,69) / 2 = \text{mc. } 148,24$$

VOLUMETRIA TOTALE ESISTENTE
DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE = mc. 304,21

INCREMENTO VOLUMETRICO PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PARI AL 10%
VOLUME ESISTENTE = mc. 304,21 + 10% = mc. 334,63

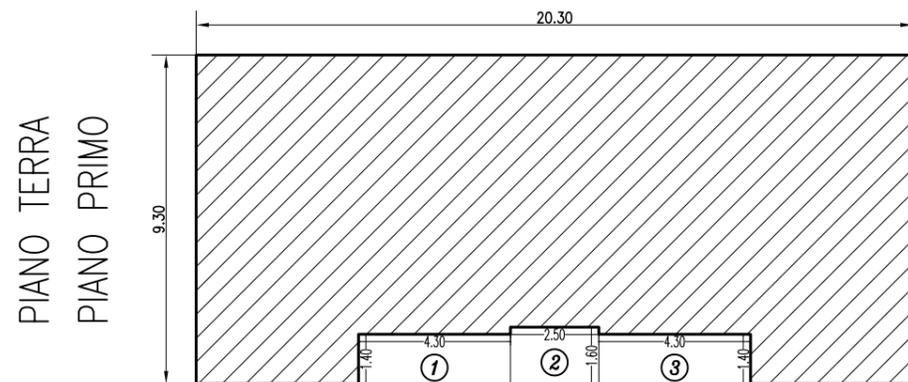
$$1 - 4,80 \times 1,70 = \text{mq. } 8,16 \times \text{mt. } (3,70 + 2,90) / 2 = \text{mc. } 26,93$$

$$2 - 4,80 \times 3,20 = \text{mq. } 15,36 \times \text{mt. } (3,60 + 2,90) / 2 = \text{mc. } 49,92$$

VOLUMETRIA TOTALE DI PROGETTO = mc. 76,85

SITUAZIONE STATO DI FATTO

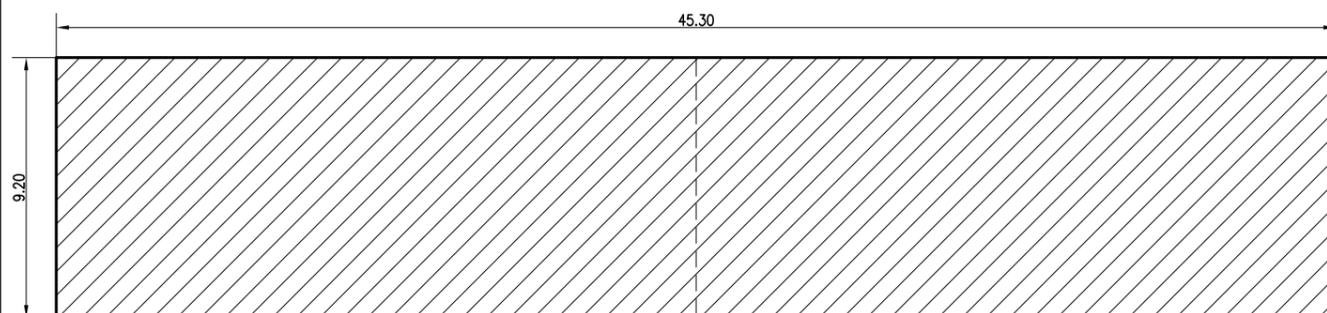
EDIFICIO RESIDENZIALE P.LLA 470



$20,30 \times 9,30 = \text{mq. } 188,79$ a detrarre:
 1 - $4,30 \times 1,40 = \text{mq. } 6,02$
 2 - $2,50 \times 1,60 = \text{mq. } 4,00$
 3 - $4,30 \times 1,40 = \text{mq. } 6,02$
 rimangono = mq. 172,75

VOLUME ESISTENTE PIANO TERRA = $\text{mq. } 172,75 \times \text{mt. } 3,30 = \text{mc. } 570,08$
 VOLUME ESISTENTE PIANO PRIMO = $\text{mq. } 172,75 \times \text{mt. } 3,10 = \text{mc. } 535,53$
VOLUMETRIA TOTALE ESISTENTE EDIFICIO P.LLA 470 = mc. 1105,60

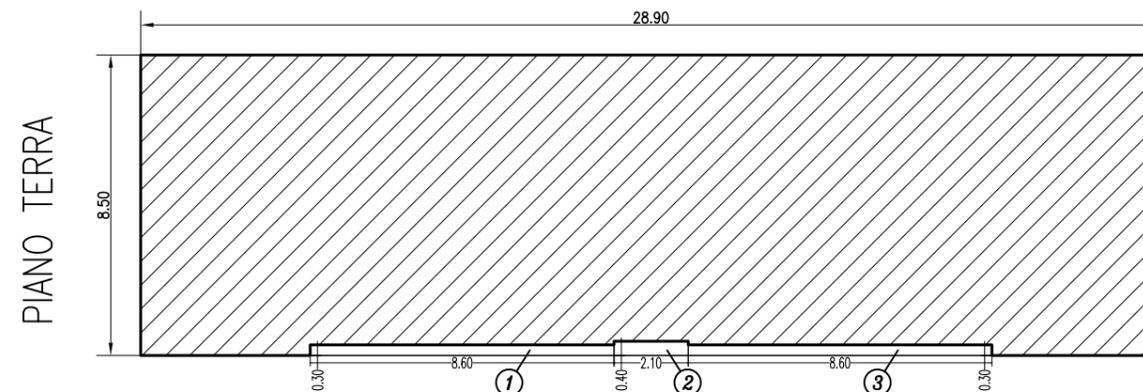
SITUAZIONE STATO DI PROGETTO



VOLUMETRIA TOTALE DI PROGETTO = VOLUMETRIA TOTALE ESISTENTE = mc. 2401,65

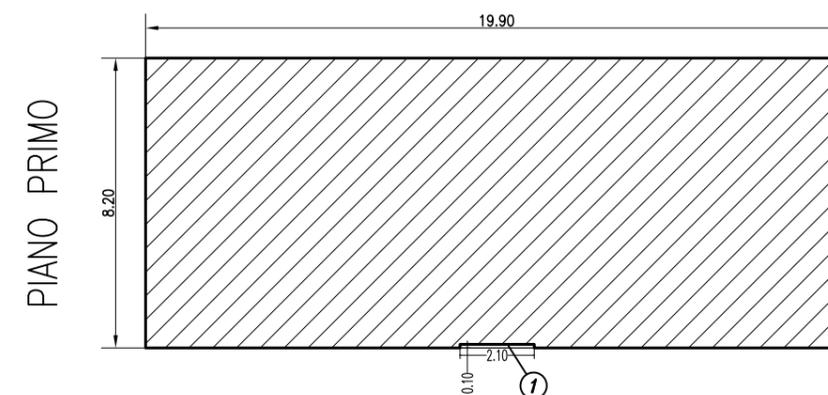
SITUAZIONE STATO DI FATTO

EDIFICIO RESIDENZIALE P.LLA 472



$28,90 \times 8,50 = \text{mq. } 245,65$ a detrarre:
 1 - $8,60 \times 0,30 = \text{mq. } 2,58$
 2 - $2,10 \times 0,40 = \text{mq. } 0,84$
 3 - $8,60 \times 0,30 = \text{mq. } 2,58$
 rimangono = mq. 239,65

VOLUME ESISTENTE PIANO TERRA = $\text{mq. } 239,65 \times \text{mt. } 3,30 = \text{mc. } 790,85$



$19,90 \times 8,50 = \text{mq. } 163,18$ a detrarre:
 1 - $2,10 \times 0,10 = \text{mq. } 0,21$
 rimangono = mq. 162,97

VOLUME ESISTENTE PIANO PRIMO = $\text{mq. } 162,97 \times \text{mt. } 3,10 = \text{mc. } 505,21$
VOLUMETRIA TOTALE ESISTENTE EDIFICIO P.LLA 472 = mc. 1296,05

RIEPILOGO VOLUMI SITUAZIONE STATO DI FATTO

VOLUMETRIA TORRE PIEZOMETRICA =	mc. 550,31
VOLUMETRIA FABBRICATO DA DEMOLIRE (compreso incremento del 10%) =	mc. 334,63
VOLUMETRIA EDIFICIO RESIDENZIALE COMUNALE p.lla 470 =	mc. 1105,60
VOLUMETRIA EDIFICIO RESIDENZIALE COMUNALE p.lla 472 =	<u>mc. 1296,05</u>
TOTALE VOLUMETRIA ESISTENTE (MASSIMA INSEDIABILE) =	mc. 3286,59

RIEPILOGO VOLUMI SITUAZIONE DI PROGETTO

VOLUMETRIA TORRE PIEZOMETRICA =	mc. 793,39
VOLUMETRIA INFO-POINT =	mc. 76,85
VOLUMETRIA PROPOSTA EDIFICI RESIDENZIALI =	<u>mc. 2401,65</u>
TOTALE VOLUMETRIA DI PROGETTO =	mc. 3271,89

MC. 3271,89 < MC. 3286,59