

## **RELAZIONE DI NON ASSOGGETTABILITA' VAS DELL'ENTE PROPONENTE.**

I sottoscritti:

**Geom. Nicola Manes**, nato a Lanciano (CH) il 05 Settembre 1986, C.F.:MNS NCL 86P05 E435M e studio tecnico professionale in San Salvo a Via G. Marconi n.25, iscritto presso l'albo professionale dei Geometri della provincia di Chieti con il n. 1659;

e

**Arch. Diego Chioditti**, nato a Bogotà (Colombia) il 29 Luglio 1986, C.F.:CHD DGI 86L29 Z604Q e studio professionale in San Salvo (CH) alla C.da Savoia n.1, iscritto presso l'ordine degli architetti della provincia di Chieti con il n. 1192

a seguito di incarico da parte delle germane Reale, e nello specifico delle signore:

- **REALE GIUSEPPINA**, casalinga, nata a San Salvo (CH) il 6 marzo 1951, residente in Vasto (CH) al Corso Mazzini, n.32, codice fiscale RLE GPP 51C46 I148R, vedova;

- **REALE ROSANNA**, casalinga, nata a San Salvo (CH) il 3 dicembre 1958 ed ivi residente alla Via Montegrappa, n.46, codice fiscale RLE RNN 58T43 I148Z, coniugata in regime di comunione legale dei beni;

**Nella loro qualità di comproprietarie dei terreni ubicati in San Salvo e ricadenti nel "comparto 17" a progettazione unitaria da realizzare in San Salvo (CH) alla Via Genova, si pregiano di relazionare quanto in appresso.**

### **PREMESSA**

I lotti di terreno e l'unità collabente, di proprietà dei richiedenti, costituiscono l'intero comparto n. 17 (diciassette), ai sensi dell'art.41 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente PRG e dell'art. 26 della Legge regionale n.18 del 1983 e successive modifiche ed integrazioni, ed è ubicato nel comune di San Salvo alla Via Genova. L'accesso al lotto avviene direttamente da Via Genova.

Il lotto è costituito dalle particelle distinte in catasto al foglio di mappa n. 11 particelle 6013, 6014, 6015, 6016, 6017, 6018, 6019, 6020, 6021, 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, 6027, 6028 (unità collabente), 6029, 6030, 6031, 6032, 6033, 6034 e 6035, tutte in comproprietà delle sorelle Reale per la quota pari ad 1/2 ciascuno.

Il Comparto nel suo intero, confina con proprietà Travaglini Fiora Domenica, proprietà Travaglini Cencettina - Travaglini Tiziano e con Strada Comunale Via Genova, salvo se altri.

La superficie dell'intero lotto formante il comparto n. 17 è pari a mq. **3.490,54** ottenuta da rilievo con gps satellitare prendendo a riferimento confini certi e capisaldi catastali. La superficie catastale del comparto è di mq. **3.491,00**.

La zona di P.R.G. nel quale insiste il suddetto comparto è denominata zona 1.2.3. "consolidamento della struttura insediativa (estensiva)" ed è regolamentato dall'art. 26 delle N.T.A. del Comune di San Salvo (CH).

#### **PREVISIONI DI P.R.G.**

L'art. 26 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale prevede il rispetto dei seguenti indici, così come definiti dall'art. 7 delle Norme:

|    |                                       |       |        |
|----|---------------------------------------|-------|--------|
| It | Indice di fabbricabilità territoriale | Mc/ha | 10.000 |
| H  | Altezza massima                       | MI    | 10,50  |
| p  | Numero dei piani fuori terra          | N     | 3      |
| ds | Distacco minimo dal ciglio stradale   | MI    | 5,00   |
| dc | Distacco minimo dal confine           | MI    | 5,00   |
| df | Distacco minimo tra i fabbricati      | MI    | 10,00  |

Inoltre l'art. 26 delle N.T.A. prevede, per ogni singolo intervento, i seguenti dati relativi ai parametri delle superfici:

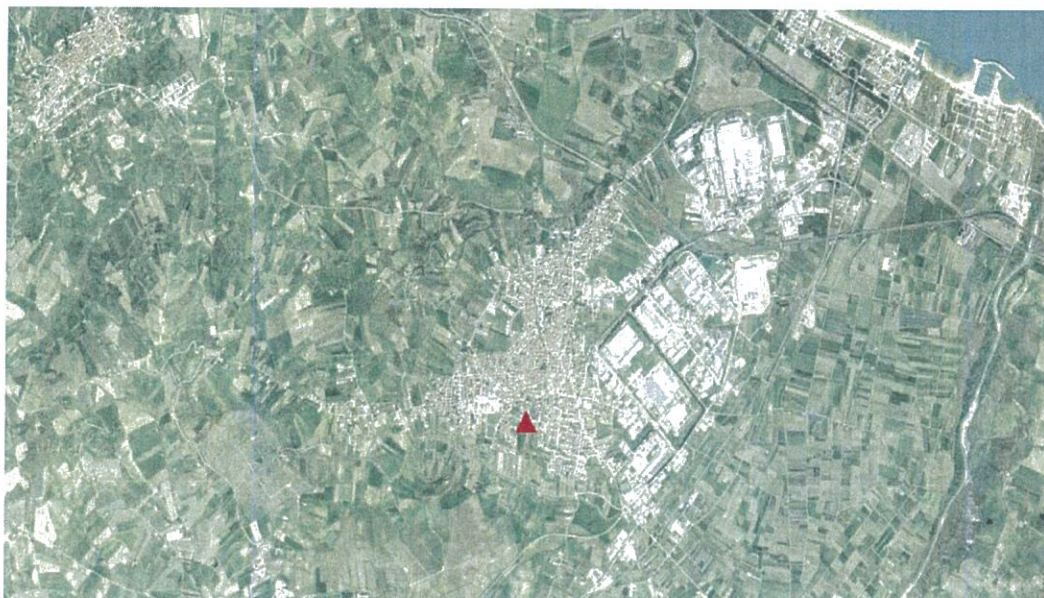
- . Superficie Fondiaria di concentrazione della volumetria non potrà superare il **66%** della superficie territoriale disponibile;
- . il restante **34%** dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune nell'ambito del rapporto convenzionato:
- . **14%** alle strade di distribuzione interna ed a spazi per la manovra, la fermata e la sosta degli autoveicoli;
- . **20%** a standard urbanistici (ripartiti in 15% per verde attrezzato e 5% per parcheggi pubblici), pari a 20 mq/ab..

Si precisa che nel lato ovest del lotto e più precisamente in corrispondenza della particella 6013, la delimitazione del "comparto n.17" ricade per una porzione di circa 2,5 ml. su di una particella di proprietà altra ditta (più precisamente sul lato nord ed in corrispondenza della strada Via Genova) come riportato sugli elaborati grafici del piano di lottizzazione. Tali linee grafiche di perimetrazione del

comparto in oggetto, essendo non sovrapposte correttamente alla realtà, in fase di progettazione i sottoscritti progettisti si sono avvalsi dell'art. 2 comma 6 delle attuali NTA del Comune di San Salvo che così recita “In sede di elaborazione del progetto relativo al comprensorio, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G., riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne cadano in prossimità e comunque non oltre i mt.5 - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio”.

## **01. STATO DEI LUOGHI**

L'area d'intervento del Piano Di Lottizzazione del Comparto 17 è sita in Via Genova a San Salvo [CH]. Si tratta di un'area ai limiti del centro urbano. Il paesaggio di intorno al sito di intervento si presenta già fortemente antropizzato. Sono presenti varie edificazioni caratterizzate da palazzine a 2 /4 piani. Sono presenti sporadiche aree verdi private destinate principalmente ad orti urbani.



VISTA DELL'AREA URBANA DI SAN SALVO



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



AREA DI INTERVENTO – SI PUO' VEDERE L'INTORNO DEL SITO DI INTERVENTO GIA' PARZIALMENTE EDIFICATO

## 02. DESCRIZIONE INTERVENTO

### **PREVISIONI DELLA PROGETTAZIONE UNITARIA DEL "COMPARTO N.17" (diciassette)**

#### **DATI RELATIVI AI PARAMETRI DELLE SUPERFICI DEI LOTTI DESTINATI ALLA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA**

- Superficie Fondiaria di concentrazione della volumetria pari a 2'303,75 mq.;
- Strade di distribuzione interna ed a spazi per la manovra, la fermata e la sosta degli autoveicoli paria a 488,68 mq.;
- Standard Urbanistici, - Verde Attrezzato pari a 523,58 mq.;
- Parcheggi Pubblici pari a 174,53 mq.;

Per un totale complessivo di mq. 3.490,54.

Concentrazione Volumetrica del comparto in base all'indice di fabbricabilità territoriale pari a 3'490,54 mc..

#### **LIMITE MASSIMO INGOMBRO FABBRICATI**

Nelle tavole progettuali viene riportato il limite massimo ingombro dei fabbricati e la ipotesi della sagoma degli stessi. Si precisa comunque che la sagoma effettiva dei fabbricati verrà definita nei progetti architettonici che si andranno successivamente a redigere, nel rispetto del limite di massimo ingombro.

**Altezza massima dei fabbricati:** metri 10,50;

**Piani fuori terra:** numero tre ( 3 );

**Distanza minima dai confini:** per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato e con un minimo di metri 5,00.

**Distanza minima tra i fabbricati:** deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata e con un minimo di 10,00 metri.

#### **DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI.**

Nei lotti edificabili è ipotizzata la realizzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale nella misura massima del 66% della superficie territoriale disponibile.

#### **PARCHEGGI DI PERTINENZA.**

All'interno dei lotti di pertinenza dei singoli edifici sarà reperita la superficie a parcheggio obbligatoria ai sensi dell' art. 51 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

#### **AREA DESTINATA AD USO PUBBLICO.**

La superficie complessiva dell'area destinata agli standard urbanistici è di mq. 698,11 ed è pari al 20 % dell'intera superficie di comparto.

La disposizione delle zone a verde, nell'ambito del comparto è stata concepita dalla necessità di collocare dette zone nella parte Nord-est del lotto in corrispondenza di Via Genova avendo così la possibilità di essere, insieme ai parcheggi, di uso pubblico.

L'ipotesi progettuale di tale area prevede pertanto verde attrezzato e di arredo, con messa a dimora di piante ornamentali adatte al contesto aventi una superficie di 523,58 mq. pari al 15% della superficie complessiva di comparto, nonché la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico pari al 5%, ossia 174,53 mq., opere che saranno definite in fase di presentazione del progetto architettonico esecutivo dei veri edifici costituenti il comparto.

Il tutto collegato da Strade di distribuzione interna, con spazi per la manovra, la fermata e la sosta degli autoveicoli per una superficie di 488,68 mq. pari al 14% della superficie del comparto ai sensi dell'art 26 delle N.T.A..

Si precisa che una minima porzione di strada di distribuzione interna (circa 48,56 mq.) è stata destinata alla strada prevista da PRG sul lato ovest del lotto, in quanto già prevista dal Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di San Salvo (CH).

#### **IMPIANTI A RETE**

Per l'intero comparto è prevista la realizzazione delle reti principali e di derivazione delle condotte idriche e fognanti, con allaccio delle rispettive condotte comunali esistenti passanti per Via Genova, nonché di gas-metano ed elettrico.

### **03. ELEMENTI CHE DEFINISCONO LA NON ASSOGGETTABILITA' AL VAS**

Di seguito i vari punti che definiscono la non assoggettabilità al VAS, in quanto l'intervento proposto non ha nessun impatto significativo sull'ambiente esistente.

- **ARIA E FATTORI CLIMATICI:** L'intervento proposto non altera o influisce sugli attuali fattori che determinano la qualità dell'aria nell'ambiente circostante. L'intervento proposto non apporterà fonti di inquinamento elettromagnetico.
- **ASSETTO GEOLOGICO / IDROGEOLOGICO / SISMICO:** Sono state effettuate approfondite indagini geologiche in sito. Sono state redatte apposite relazioni geologiche e geotecniche.

- **ACQUA (QUALITA' DELLE ACQUE, RETE IDRICA, FOGNARIA):** Nell'intervento proposto sono state previste tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente. Inoltre sono stati già richiesti i pareri preventivi agli enti competenti con esito positivo.
- **RIFIUTI E INQUINAMENTO:** La gestione dei rifiuti durante la realizzazione degli interventi avverrà secondo le normative vigenti. L'intervento proposto non altera o influisce sugli attuali fattori che determinano l'inquinamento dell'ambiente circostante
- **SUOLO:** L'uso del suolo nell'intervento proposto e la quantità di superfici permeabili e impermeabili è stata definita secondo i parametri stabiliti dai vigenti piani attuativi sull'area.
- **BIODIVERSITA', FLORA, FAUNA:** L'intervento proposto non altera o influisce sugli attuali fattori che determinano la biodiversità, la flora e la fauna attualmente presenti, in quanto si tratta di un'area urbana già fortemente antropizzata.
- **PAESSAGGIO E BENI CULTURALI:** L'intervento proposto non altera o influisce sugli attuali fattori che determinano e definiscono il paesaggio in quanto si tratta di un'area urbana già fortemente antropizzata. In prossimità dell'area di intervento non sono presenti beni immobili oggetto di tutela da parte dei Beni Culturali e Paesaggistici.
- **AREE PROTETTE – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC):** In prossimità dell'area di intervento non sono presenti aree SIC.
- **AREE AGRICOLE:** L'intervento proposto non altera o influisce sugli attuali fattori che determinano e definiscono il paesaggio e l'utilizzo delle aree agricole in quanto si tratta di un'area urbana già fortemente antropizzata. L'intervento oggetto di questa relazione è di minime dimensioni in relazione alla scala territoriale delle aree destinate ad uso agricolo nell'area del Comune di San Salvo e comuni limitrofi.
- **RUMORE:** L'intervento proposto non altera o influisce sugli attuali fattori che determinano la qualità acustica nell'ambiente circostante. L'intervento proposto non apporterà fonti di inquinamento acustico.
- **INQUINAMENTO LUMINOSO:** L'intervento proposto non altera o influisce sugli attuali fattori che determinano la l'inquinamento luminoso nell'ambiente circostante in quanto si tratta di un'area urbana già fortemente antropizzata.

- **CONSUMI ENERGETICI:** l'intervento proposto rispetterà tutte le normative vigenti in materia di consumi energetici riguardo sia i fabbricati e le aree inedificate.
- **MOBILITA':** L'intervento proposto non altera o influisce sugli attuali fattori che determinano la mobilità nell'area urbana del Comune di San Salvo.
- **DINAMICHE SOCIALI:** L'intervento proposto non altera o influisce sugli attuali fattori che determinano le dinamiche sociali nell'area urbana del Comune di San Salvo. La presenza nell'intervento di aree verdi destinate ad uso pubblico saranno a vantaggio dell'intero intorno.

#### 04. CONCLUSIONI


L'Ente Proponente, vista tutta la documentazione progettuale riguardante l'intervento di Lottizzazione del Comparto 17 nel Comune di San Salvo [CH], visto quanto esposto nei punti 01, 02 e 03 di questa relazione dichiara che suddetto intervento non è assoggettabile alla procedura di V.A.S..

San Salvo 11.10.2022

L'Ente Proponente [Reale Giuseppina]

*Reale Giuseppina*  
 [Reale Rosanna]  
*Reale Rosanna*

Geom. Nicola Manes

*N. Manes*  


Arch. Diego Chioditti

