

GEOM. NICOLA MANES
VIA G.MARCONI 25 - SAN SALVO [CH]

DIEGO CHIODITTI ARCHITETTO
CONTRADA SAVOIA 1 - SAN SALVO [CH]

II INTEGRAZIONE CON SOSTITUZIONE ELABORATO - 11.2021

COMUNE DI SAN SALVO

LOTTIZZAZIONE COMPARTO N.17 - VIA GENOVA

Piano di Lottizzazione

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA **i01**

11 - 2021

i Tecnici

I contenuti d'ingegno del disegno presente sono protetti secondo art. 2575 fino a art. 2583 del Codice civile italiano nonchè secondo la legge del 22 aprile 1941 n. 633 e R.D. 18 maggio 1942 n. 1369 con le disposizioni regolamentari per l'esecuzione della predetta legge. Ratifica ed esecuzione di atti internazionali secondo legge 28 aprile 1976 n. 424, legge 16 maggio 1977 n. 306 e legge 20 giugno 1978 n. 399. Tra loro sono compresi la integrazione urbanistica, i percorsi ed i collegamenti, concetto e disposizione delle aree di ricreazione, concetto e disposizione delle aree di viabilità, composizione dei volumi, caratteristiche speciali di costruzione, la forma e la composizione.

È proibita l'utilizzazione economica in ogni forma e modo, la deformazione, la mutilazione o altra modifica dei contenuti del disegno nonchè la riproduzione e la distribuzione. I diritti d'autore sono di geom. Nicola Manes, Via G. Marconi 25 - 66050 San Salvo (CH) e dell'arch. Diego Chioditti, Contrada Savoia n.1 - 66050 San Salvo (CH)

© GEOM. NICOLA MANES , VIA G. MARCONI 25 , 66050 SAN SALVO [CH] , T. 348 0405139

© DIEGO CHIODITTI ARCHITETTO , CONTRADA SAVOIA 1 , 66050 SAN SALVO [CH] , T. 327 2417182

PROGETTAZIONE UNITARIA COMPARTO N.17

RELAZIONE TECNICA

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 pregia di relazionare quanto in appresso.

PREMESSA

I cinque 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 5446, 5449, 5978, 5979 (unità collabente), 5455 e 5458, 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 5160, 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".

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.

San Salvo lì 05.11.2021

I Tecnici

Geom. Nicola MANES

Arch. Diego CHIODITTI
