

OGGETTO: PROGETTO PLANIVOLUMETRICO per la formazione di PIANO DI RECUPERO ai sensi dell'art. B3.8.2.3 delle N.T.A. del PRG

Ditta:

- 1. DI GIUSEPPE Alessio**
- 2. DI SAVERIO Alessandra**
- 3. DI SAVERIO Fabiano**
- 4. FARINELLI Fabio**

Ubicazione: GIULIANOVA Lido, trav. privata di Via N. Sauro

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il presente progetto planivolumetrico viene redatto su incarico della summenzionata ditta proprietaria, e si compone dei seguenti elaborati tecnici e documenti allegati:

1. Grafico progettuale composto di n. 11 tavole in duplice copia così articolate:
 - Tav. 1: PLANIMETRIE VARIE (catastale, Prg, Ptp, Pai)
 - Tav. 2: Dati tecnici del Piano di Recupero;
 - Tav. 3: UBICAZIONE: ante e post-operam;
 - Tav. 4/a: PIANTE: PS1-PT-P1°;
 - Tav. 4/b: PIANTE: P2°-P3°-sottotetto-copertura;
 - Tav. 5: PROSPETTI;
 - Tav. 6: SEZIONI;
 - Tav. 7: PARAMETRI TECNICI;
 - Tav. 8/a: RILIEVO fabb.ricadente nell'u.m.i. n. 3;
 - Tav. 8/b: “ “ “ “ n. 8;
 - Tav. 8/c: “ “ “ “ n. 10.
 - Tav. 9/a: doc. catastale u.m.i. n. 3;
 - Tav. 9/b: “ “ “ “ n. 8;
 - Tav. 9/c: “ “ “ “ n. 10.
 - Tav. 10 Documentazione FOTOGRAFICA
 - Tav. 11: Urbanizzazioni;
 - Tav. 12: Dettaglio grafico/analitico delle aree destinate alla viabilità e parcheggio pubblico.
 -
2. CERTIFICAZIONE DI PROPRIETA';

3. COPIA ATTI NOTARILI;
4. VISURE CATASTALI con evidenziazione delle superfici catastali di ogni singola u.m.i. componente il presente P. di R riportate alla tav. n. 9/a-b-c.;
5. Relazione geologica e geotecnica;

Descrizione dell'area di progetto

L'area di progetto, è posta in prossimità di Via Nazario Sauro, in zona centrale del quartiere Lido di Giulianova, zona prospiciente la stazione ferroviaria. Terreno pianeggiante, confinante ad est con proprietà Luponetti/Macrinì - coniugi, a nord con accesso privato da Via N. Sauro e altre proprietà condominiali, ad ovest con proprietà FF.SS, salvo altri.

La proprietà fondiaria che compone il presente piano di recupero è distinta in catasto urbano al Fg. n. 10 di Giulianova particelle n. 134 (mq 41) e 139 (mq 220) di proprietà Farinelli Fabio Antonio – particella n. 904 (mq 360) di proprietà DI SAVERIO Alessandra e Fabiano, - particella n. 140 (mq 108) di proprietà DI GIUSEPPE Alessio, quindi della superficie catastale totale di mq 729. Per l'esatta intestazione delle proprietà, vedasi le autocertificazioni allegate nonché copia degli atti notarili, pure allegate.

Previsioni di Piano Regolatore Generale

Per l'area oggetto dell'intervento edilizio in progetto, il Piano Regolatore Generale vigente nonché la Variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 99 del 19.7.2007 prevedono le modalità attuative degli interventi edilizi riportate nell'art. B3.8.2.3 delle NTA del PRG. Esse si esplicano mediante formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata, secondo i parametri dimensionali riportati nella relativa scheda d'ambito B3.8

Ai sensi del comma 2 l'intervento proposto è consentito poiché il Piano di Recupero è esteso a più di due unità minime d'intervento. Infatti esso interessa l'umi n. 3 (parte), l'umi n. 8 (intera), l'umi n. 10 (parte). A tal proposito si precisa che i residui proprietari dell'umi n. 10, all'uopo interpellati, si sono dichiarati non interessati alla formazione del presente Piano di Recupero. Mentre è stato impossibile contattare i numerosissimi proprietari ricompresi nelle attigue u.m.i. n. 2 e 1, moltissimi di essi residenti altrove.

Per quanto sopra, ai sensi del comma 4 dello stesso art. B3.8.2.3, si è proceduto a una rimodulazione della relativa scheda d'ambito, in proporzione alle affettive aree interessate al presente progetto di recupero edilizio, ridistribuendo le quantità parziali e totali in funzione della effettiva delimitazione delle u.m.i. componenti il presente Progetto.

A tal fine è utile consultare le Tav. n. 9/a- 9/b – 9/c in cui sono fascicolati diversi parametri:

- l'individuazione grafica dell'u.m.i.;
- la mappa catastale con l'individuazione delle singole particelle interessate;
- la visura catastale che integra l'autodichiarazione di proprietà dei soggetti che richiedono l'approvazione del presente P.di R.;

- La superficie certificata dall'UTE delle singole particelle che compongono il presente elaborato progettuale.

Previsioni di Progetto

Il Progetto prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale, composto da n.16 alloggi, suddivisi su n. 3 piani fuori terra.

L'edificio viene strutturato come segue:

- | | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | PT.seminterrato | Autorimesse, ripostigli, autoclave, locali motore, generatore, ecc. |
| 2 | “ Terra R. | Residenze, uffici, ecc. |
| 3 | “ Primo | Residenziale |
| 4 | “ Secondo | Residenziale |

I collegamenti verticali sono costituiti da due scale con ascensore che colleghino tutte le unità immobiliari.

Il piano di posa delle fondazioni verrà ricavato ad una profondità dettata dalla apposita relazione geologica.

La struttura sarà realizzata da uno scheletro portante in cemento armato con telai piani verticali tessuti secondo le due direzioni principali dell'edificio, opportunamente collegati ed interagenti tra loro.

I muri di tamponamento saranno del tipo a cassa vuota, con la parte esterna realizzata da elementi forati in laterizio tipo Doppio UNI, legati con malta cementizia, mentre la parte interna sarà realizzata con laterizi forati da cm 8 ed intercapedine per la posa del materiale di coibentazione termica, secondo il relativo progetto dell'impianto termico all'uopo redatto.

Le tramezzature interne saranno realizzate con laterizi forati da cm 8 oppure con intelaiatura metallica e fogli di cartongesso.

Le pareti esterne saranno intonacate con malta cementizia, mentre le parti del cemento armato a faccia vista, saranno trattate con adeguate pitture epossidiche, affinché siano poste in risalto e conseguentemente protette dagli agenti atmosferici.

La copertura sarà realizzata a tetto, con struttura portante interna in legno lamellare e manto di tegole laterizie.

Gli infissi esterni saranno realizzati con profili in lega di alluminio pre-verniciati a caldo e vetrocamera tipo biver.

I pavimenti e i rivestimenti delle pareti della cucina e dei servizi igienici saranno realizzati in piastrelle di ceramica, mentre le scale e le soglie saranno realizzate con pietra da taglio.

L'area è servita da tutte le opere di urbanizzazione, pertanto sono previste le realizzazioni e gli allacci in rete per lo smaltimento delle acque nere, per l'approvvigionamento idrico, per l'allaccio alla linea elettrica, telefonica, ecc.

Le tavole grafiche allegate al progetto evidenziano una rappresentazione globale delle opere in argomento.

Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri	di PROGETTO	di P. R. G.
Superficie Residenziale mq.	686.26	860.00
Superficie direzionale mq.	385.87	430.00
Superficie Logge e Porticati mq.	-----	-----
Superficie Balconi e Terrazzi mq.	161.50	
Superficie Posti Auto mq.	381.64	
Superficie Parcheggi Privati mq.	325.54	
Superficie Parcheggi Pubblici mq.	56.10	
Altro mq.		
Distanza dal confine est mt.	>= ml 5,00	
Distanza dal confine ovest mt.	min 3,00 m	
Distanza dal confine sud mt.	5.40	
Distanza dal confine nord mt.	In aderenza	
Distanza dal confine stradale mt.	-----	
Altezza massima mt.	10.50	10.50
Altezza media mt.		
Superficie area mq.	729.00	
Superficie coperta mq.	431.22	490.00

Sistemazione dell'area circostante

Al fine di limitare l'impatto degli insediamenti con l'ambiente, viene effettuata la piantumazione di alberature e la sistemazione a verde delle aree non occupate dalla costruzione.

Giulianova li 27.7.2009

I PROGETTISTI

