



Comune di MONTENERO di BISACCIA
(Prov. di CAMPOBASSO)

Progetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO "C4/D"
DEL PRG
- CONTRADA MONTEBELLO -
FOGLIO N. 7 PARTICELLE N. 1447/1448/1450/1452

Committenti:

CASOLINO GIANNI
TRAVAGLINI MARIA

_Allegato A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Progettista:

Arch. FITTI Nicola



RELAZIONE TECNICA

1. GENERALITA'

La presente relazione è allegata al progetto per la realizzazione di una Lottizzazione nel Comune di Montenero di Bisaccia. Il Piano di Lottizzazione prevede l'intervento coordinato per scopi turistico residenziali in alcuni terreni ricadenti, secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico, nella sottozona "C4", (zona residenziale turistica di Montebello, secondo il vigente strumento urbanistico).

L'area interessata dall'intervento è stata ripermetrata con delibera comunale n. 17 del 29/04/2022. In base a quanto previsto dall'art. 115 del regolamento edilizio vigente, la sottozona iniziale "C4" è stata suddivisa in due comparti distinti: C4/c e C4/d. Allo stato attuale, il comparto C4/c è in corso di realizzazione

L'area, oggetto del Piano di Lottizzazione, è ubicata in località "Montebello" ed è di proprietà dei sig.ri Casolino Gianni e Travaglini Maria.

Catastalmente i terreni assoggettati al Piano di Lottizzazione "C4" si individuano nel Foglio n.7 del comune di Montenero di Bisaccia Mappali nn.1169, 1446, 1447, 1448, 1450, 1452, e 1431, e presentano una superficie complessiva di mq. 5.560,00 circa.

La superficie di riferimento adottata per la redazione di tutti gli elaborati progettuali del Piano di Lottizzazione è di mq. 5.560 circa.

La forma planimetrica del lotto oggetto di intervento è abbastanza regolare, con dimensioni di 128,00 mt x 43,45 mt., la rende facilmente disposta all'edificazione. L'andamento del terreno si presenta con una pendenza sul versante sud-ovest, che non condiziona assolutamente l'utilizzo dell'intera area.

La superficie di lottizzazione prevista dal vigente piano comunale comprende al suo interno un fabbricato di proprietà della sig.ra Travaglini Maria, legittimamente conforme alle norme urbanistiche. La superficie occupata dal fabbricato, insieme alla relativa area di pertinenza, verrà considerata nei calcoli degli indici urbanistici e rientra tra i parametri della tabella tipologica n. 6.

2. LA ZONIZZAZIONE

Nello studio della zonizzazione si sono rispettati gli standard previsti dal Piano Urbanistico del Comune di Montenero di Bisaccia all'articolo n. 19 delle NTA.

Inoltre, così come indicato dall'articolo precedentemente citato, l'intervento edificatorio è subordinato all'approvazione di un SUA (strumento urbanistico attuativo) come da art. 5 delle NTA.

Il lotto rientra all'interno dei nuclei appartenenti alla sottozona di tipo "C4" in cui è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza volta allo sfruttamento delle risorse turistiche. L'intervento edificatorio andrà a rispettare i parametri riportati sulla tabella tipologica di seguito riportata.

TABELLA TIPOLOGICA N. 6	SOTTOZONA C4 - Residenza turistica di Montebello
DENSITA' DI FABBRICAZIONE T= territoriale F = fondiaria	F 0,5 mc/mq.
AREA MINIMA DEL LOTTO	mq. 1.500
AREA COPERTA MASSIMA IN %	10%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI COMPRESO IL PIANO TERRENO	Piano terra rialzato
ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	ml. 4
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 8
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 10
DISTANZA TRA CORPI DI FABBRICA	ml. 16
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	—
TIPOLOGIA	Case singole
NOTE:	

3. VERIFICHE PARAMETRI E PLANIVOLUMETRICO

La superficie territoriale del comparto C4/d risulta essere di mq. 5.560,00 circa come è possibile verificare dagli elaborati grafici (vedi Tav.1).

La superficie fondiaria è determinata mediante scomputo, dalla superficie territoriale, delle quote relative alla viabilità e delle superfici definite dai parametri di cui all'art. 3 della legge n. 1444/1968; essa ammonta a 4.851,20 mq ed è comprensiva del lotto già edificato (lotto C).

La superficie fondiaria residua (con il lotto C detratto) di circa 3.151,20 mq. viene pertanto suddivisa in due lotti, denominati A e B, di rispettivi 1.650 mq e 1.500 mq. circa.

Lotto "A" mq. 1.650 - Lotto "B" mq. 1.500

La densità di fabbricazione per le residenze, come già accennato in precedenza, è pari al 0,5 mc./mq., per cui si ottiene una volumetria complessiva di mc 1.575,60.

Indice di fabbricazione = $\text{mc } 1.575,60 / \text{mq } 3.151,20 = 0,50 \text{ mc/mq}$

Lotto "A"

Superficie coperta massima del 10%: $\text{mq. } 1.650,00 \times 0,10 = 165,00 \text{ mq.}$

Indice fondiario lotto "A" 0,5 mc./mq: $\text{mq. } 1.650,00 \times 0,50 = 825,00 \text{ mc.}$

Volume progetto lotto "A" altezza 4,00 mt.: $\text{mq. } 165 \times 4,00 = 660,00 \text{ mc.}$

$660,00 \text{ mc.} < 825,00 \text{ mc.}$ (indice fondiario ammissibile 0,5 mc./mq)

Superficie parcheggi (legge n.122/89): $800,00 \times 0,10 = 66,00 \text{ mq.}$

Lotto "B"

Superficie coperta massima del 10%: mq. $1.500 \times 0,10 = 150,00$ mq.

Indice fondiario lotto "A" 0,5 mc./mq: mq. $1.500 \times 0,50 = 750,00$ mc.

Volume progetto lotto "A" altezza 4,00 mt.: mq. $150 \times 4,00 = 600,00$ mc.

$600,00 \text{ mc.} < 750,00 \text{ mc.}$ (indice fondiario ammissibile 0,5 mc./mq)

Superficie parcheggi (legge n.122/89): $600,00 \times 0,10 = 60,00$ mq.

VERIFICA PARAMETRI (lotti "A" e "B")

$1.260,00 \text{ mc.} < 1.575,60 \text{ mc.}$ (volume max)

$350,00 \text{ mq.} = 350,00 \text{ mq.}$ (superficie coperta max)

Distanza dai confini: 8,00 mt. (verificato)

Distanza fabbricati: 16,00 mt. (verificato)

Distanza dalle strade: 10,00 mt. (verificato)

4. VIABILITA'

La viabilità di progetto sarà costituita da un'unica strada di accesso, che si raccorda con la viabilità comunale esistente denominata via Mezzana. La sede viaria principale ricalca il tracciato esistente ed è prevista con una carreggiata di 5,50mt. La strada sarà ampliata dagli attuali 3,50 mt. a 5,50 mt. in conformità al vigente PRG, ed interesserà anche il comparto adiacente; tale intervento interesserà l'intero tratto per una lunghezza di 128,00 mt.. L'allargamento avverrà su entrambi i lati per una larghezza di 1,00 m rispetto all'asse di mezzzeria.

La sede viaria sarà inoltre completata, sul lato adiacente alla lottizzazione, con la realizzazione dei parcheggi pubblici, così come gli altri standard previsti dal D.M. 1444/1968 per una profondità di 2,80 mt su tutta la lunghezza del comparto.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria, comprendono la realizzazione della viabilità (precedentemente descritta), della rete di alimentazione idrica, della rete di smaltimento acque bianche e fognaria, della rete di distribuzione dell'energia elettrica e della predisposizione rete dati.

Per la realizzazione della rete idrica è previsto l'utilizzo di una tubazione in ghisa sferoidale (la sezione verrà dimensionata opportunamente alla redazione del progetto esecutivo). Essa prevede il collegamento con la rete esistente posta nell'incrocio della via comunale denominata Mezzana.

La rete delle acque bianche sarà realizzata con una tubazione in PVC (la sezione è opportunamente dimensionata e prevista negli allegati elaborati grafici), e sarà collegata all'impianto di depurazione posizionata a valle della lottizzazione oggetto della seguente relazione. Alla stessa verrà collegata la rete delle caditoie di scarico della strada di lottizzazione. Tutte le caditoie verranno dotate di griglia stradale di raccolta in ghisa di opportuno peso e dimensioni.

La rete fognaria delle acque nere sarà realizzata con una tubazione in polietilene ad alta densità coestruso a doppia parete (la sezione verrà dimensionata in fase di progettazione esecutiva). Tutti i tracciati delle reti precedentemente descritti seguiranno l'andamento naturale del terreno e si raccorderanno all'interno di un pozzo del tipo imhoff o a tenuta stagna.

La sede stradale sarà utilizzata anche per il passaggio dei cavidotti interrati della rete elettrica e di quella telefonica. Tutte le nuove reti saranno dotate di pozzetti di ispezione e in corrispondenza dell'ingresso ad ogni singolo lotto sarà predisposto relativa nicchia di connessione con contatore.

L'assunzione, da parte dei lottizzanti, di tutti gli impegni e relativi oneri di urbanizzazione è stabilito nella convenzione che sarà stipulata fra gli stessi lottizzanti e il comune.

6. TIPOLOGIE EDILIZIE

Nella redazione del Piano di Lottizzazione si sono rispettate le norme di attuazione del vigente strumento urbanistico (art. 19.4 delle NTA) riguardo le tipologie edilizie che si andranno a realizzare. Di seguito si riportano i singoli aspetti edilizi richiesti.

L'organizzazione distributiva dell'intervento prevede una disposizione dei volumi edilizi tale da ottimizzare l'esposizione e l'illuminazione naturale, garantendo al contempo adeguati spazi di pertinenza.

Le aree coperte risultano concentrate in prossimità dell'accesso carrabile, mentre le superfici scoperte sono destinate a verde e parcheggi di pertinenza. Gli spazi interni sono distribuiti secondo criteri funzionali, con una chiara separazione tra zona giorno e zona notte e un'organizzazione che favorisce la ventilazione naturale degli ambienti.

Le tipologie edilizie previste sono di tipo residenziale unifamiliare, con sviluppo su un piano fuori terra rialzato rispetto la quota di campagna. La scelta tipologica è finalizzata a garantire un corretto inserimento nel contesto agricolo esistente, caratterizzato da edifici a bassa densità e altezze contenute.

La scelta dei materiali e delle opere di finitura è orientata alla riduzione dell'impatto ambientale e al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento. Saranno privilegiati materiali naturali e locali, quali intonaci a base di calce, rivestimenti in pietra e serramenti ad alta efficienza energetica. Le finiture esterne adotteranno cromie compatibili con il contesto circostante, evitando contrasti visivi. Particolare attenzione sarà posta alla permeabilità delle superfici esterne e alla realizzazione di aree verdi, al fine di migliorare il microclima e ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.

A maggior chiarimento di quanto sopra indicato, si rimanda alla visione degli elaborati grafici di progetto allegati.

Vasto, 04.03.26

