

COMUNE DI SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI

OGGETTO: PROGETTAZIONE UNITARIA COMPARTO 29/B

UBICAZIONE: Via Melvin Jones

RICHIEDENTE: DG HABITAT SRL

*Rev 02
San Salvo, Li 04/04/2024*

I TECNICI

Geom. Gianluca Spadaccini

Arch. Davide Gerbasi

RELAZIONE TECNICA

LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO

L'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in oggetto, denominato comparto 29/b è situata nel Comune di San Salvo, tale perimetrazione ricade nelle particelle al foglio 10 p.lle 8-9-10-11-12-359-360 di proprietà della società DG HABITAT SRL e nella particella 361 sulla quale ricade la linea dell'acquedotto del Verde.

L'accesso al lotto è attualmente garantito da strada pubblica, Via Melvin Jones, posta sul confine EST. L'ambito interessa una superficie territoriale complessiva di 3.930,56 mq, con la presenza di urbanizzazioni quali: linee aeree di Enel, Telecom, gas, acquedotto e fognatura. Dal punto di vista morfologico l'area risulta semi pianeggiante con lieve inclinazione circa del 2%.

Il lotto confina a SUD con altre proprietà edificate (Comparto 29a), a NORD con l'edificio scolastico di recente edificazione denominato Mattioli-D'acquisto, ad EST con area destinata al soddisfacimento di standard urbanistici (Zona 2.2.1) e ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale di cui l'Art.49 N.T.A.

INQUADRAMENTO AMBIENTALE

La superficie destinata all'intervento risulta attualmente occupata da impianto colturale ad uliveto. Gli alberi presenti, ove possibile saranno mantenuti in loco o ripiantumati.

L'area su tre lati risulta già perimetrata da recinzioni esistenti e dal ciglio della viabilità esistente.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di San Salvo l'area in oggetto ricade all'interno del comparto N°29/b avente destinazione residenziale.

Il lotto risulta stralciato interamente nella zona di P.R.G. 1.2.3. "consolidamento della struttura insediativa estensiva"

SCHEMA PLANIMETRICO

Il comparto con superficie territoriale di 3.930,56 mq sarà predisposto come unico lotto edificabile pari a 2.528,53 mq, una superficie destinata a parcheggio pubblico di 210,00 mq, una superficie destinata a verde pubblico di 589,82 mq, una superficie destinata a strade pubbliche di 591,12mq.

L'accesso al lotto avverrà tramite due accessi, sia da strada esistente Via Melvin Jones, sia da strada di comparto da realizzare.

L'organizzazione planimetrica del nuovo insediamento prevede che le opere da cedere e destinare a standard di cui sopra vengano disposte a favore di Via Melvin Jones posta ad est del lotto, inserendo parallelamente ad essa la fascia destinata a verde pubblico e perpendicolarmente, a confine con la scuola Mattioli D'acquisto, la strada di comparto con i parcheggi pubblici, ciò per favorire la fruibilità della stessa dall'utenza della scuola.

Per quanto riguarda il nuovo volume massimo edificabile, il P.R.G. prevede un indice territoriale pari a 1mc/mq ovvero 3.930,56 mc. sviluppati progettualmente mediante unico intervento edilizio composto da un corpo di fabbrica disposto su 3 piani di altezza come previsto dalle norme.

Il volume massimo edificabile e le dimensioni massime di ingombro del singolo lotto sono indicati nel plano-volumetrico della Tav.2,

La destinazione degli edifici sarà prevalentemente ad uso residenziale, sono ammessi inoltre laboratori artigianali, artistici e di servizio, nonché le attività commerciali, le attività direzionali pubbliche e private, gli studi professionali, le strutture per lo spettacolo, le attrezzature di servizio, le palestre, i ritrovi, le sale giochi, come previsto dall'Art.14 NTA.

STANDARD URBANISTICI

La superficie fondiaria di concentrazione della volumetria non potrà superare il 66% della superficie territoriale disponibile, il restante 34% dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di San Salvo mediante convenzione da stipulare e sarà destinato per il 14% a strade per distribuzione interna, fermata e sosta autoveicoli, per il 15% a verde attrezzato e per il 5% a parcheggi pubblici.

	STRADE 14%	VERDE 15%	PARCHEGGI 5%
SUPERFICIE MINIMA	550,27	589,58	196,52
SUPERFICIE DI PROGETTO	591,12	589,82	210,00
VERIFICA	Verificato	Verificato	Verificato

RIFERIMENTI CORRISPONDENTI AL P.R.G. E REGOLAMENTO EDILIZIO

Nel sotto ambito di intervento destinato al "consolidamento della struttura insediativa (estensiva)" (1.2.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

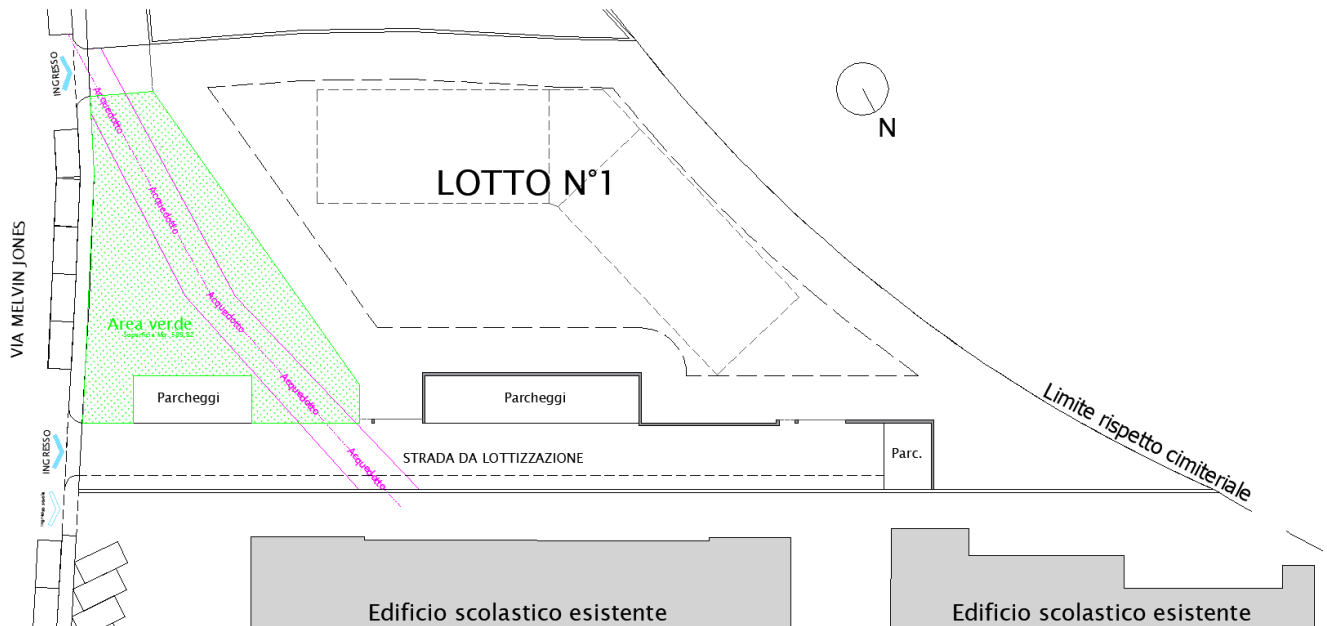
- It** Indice di fabbricabilità territoriale Mc/ha 10.000
- H** Altezza massima Ml 10,50

- 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

In ogni singolo progetto di intervento la 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 e sarà destinato per il 14% alle strade di distribuzione interna ed a spazi per la manovra, la fermata e la sosta degli autoveicoli e per il 20% a standard urbanistici (ripartiti in 15% per verde attrezzato e 5% per parcheggi pubblici), pari a 20 mq/ab.

VINCOLI

Sul lotto oggetto di progettazione ricade la p.lla fg 10 n°361 di proprietà dell'ERSI (ex casa del mezzogiorno) di c.a. 220mq sulla quale è stato richiesto e concesso, con delibera n°16 del 14/07/2021, il diritto di superficie che consente di disporre della porzione in oggetto limitando l'edificazione diretta su tale porzione del lotto, in cui il progetto prevede l'area da destinare a Verde pubblico.



ALLACCIO ALLE RETI

Come meglio riportati negli elaborati grafici di progetto è stata prevista la possibilità di allaccio alle reti di distribuzioni esistenti su via Melvin Jones.

I materiali e caratteristiche delle opere da realizzare saranno quelli usuali adoperate dall'Amministrazione Comunale di San Salvo per opere simili.

Strade, parcheggi ed aree verdi

Sede stradale e marciapiede, con relative pendenze, meglio indicate sull'elaborato di progetto, sono tali da consentire una adeguata circolazione veicolare e pedonale, nonché il deflusso naturale delle acque meteoriche che adeguatamente raccolte da caditoie stradali andranno a scaricarsi nella condotta comunale.

Strade e parcheggi, dopo il necessario sbancamento dello strato di terreno vegetale, saranno realizzati con sottofondo di misto di cava (sp. cm.40), strato di stabilizzato (sp. cm.10), strato di Binder (sp. cm 6/7) e strato finale di tappetino di usura in conglomerato bituminoso.

I marciapiedi, aventi altezza di circa cm.12 dalla sede stradale, avranno cordoli in calcestruzzo prefabbricato e pavimentazione del tipo "betonelle" su letto di sabbia o cemento stampato.

Pubblica illuminazione

L'illuminazione pubblica sarà costituita da armature su pali in acciaio dell'altezza nominale di mt. 8 e sarà tale da integrarsi con l'illuminazione esistente di Via Melvin Jones e dei comparti limitrofi già realizzati.

Per l'illuminazione del marciapiede da realizzare sul lato nord, saranno aggiunti nuovi corpi illuminanti sui pali in acciaio già presenti a confine con l'edificio scolastico Mattioli-D'acquisto.

Rete fognante

La rete fognaria, in PVC di diverse dimensioni, sarà confluita su rete principale, per la raccolta delle acque nere, con diversi pozzetti in cui verranno allacciati gli scarichi privati, mentre la raccolta delle acque meteoriche sarà ugualmente costituita da una rete principale in cui verranno convogliate le acque raccolte nelle caditoie ed il tutto collegato al pozzetto comunale di raccolta delle acque bianche di Via Melvin Jones.

Rete idrica

È stata prevista la possibilità di allaccio della rete idrica esistente su Via Melvin Jones e, attraverso condutture e pozzetti allacciata alle utenze private.

Rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica

L'allaccio sottotraccia sarà predisposto con i relativi pozzetti, condotte e posizionamento dei quadri

di derivazione.

Rete di distribuzione del gas

La distribuzione del gas-metano, essa può essere realizzata solo da ditta autorizzata a seguito di richiesta e contratto diretto per fornitura specifica in base all'uso ed alla quantità e pressioni necessarie.

I particolari delle condotte e dei pozzetti sono indicati sugli elaborati tecnici di progetto.

I TECNICI

Geom. Gianluca Spadaccini

Arch. Davide Gerbasi