

COMUNE di SAN SALVO

Provincia di Chieti

Committente



Opera

PROGETTO UNITARIO DEL COMPARTO

Fase di progetto

PROPOSTA PROGETTUALE

Contenuto dell'elaborato

RELAZIONE TECNICA

Firma Progettista

Firma Strutturista

Codice elaborato

A0

REV.

Data:

L'Appaltatore

Il Committente

REVISIONI

La presente annulla e sostituisce le precedenti

N°	Data	Descrizione della Revisione

REDATTO DA:



Progettisti:

Arch. Antonio **PANTALONE**

Arch. Agostino **MONTEFERRANTE**

Ing. Andrea **DI IORIO**

Ing. Gennaro **LUCIANO**

Tavole di riferimento

Direzione lavori

Coordinatore per la sicurezza

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE	OCEANIA S.R.L.
LOCALITA' D'INTERVENTO	San Salvo (CH) – Via Grasceta
OGGETTO	PROGETTO UNITARIO DEL COMPARTO
PROGETTISTA	Arch. Agostino Monteferrante

La presente relazione riguarda un Progetto Unitario del Comparto ricadente in “Contrada Buonanotte” che è individuato sul lato sud della strada comunale Via Grasceta.

INQUADRAMENTO



Foto satellitare - Vista dall'alto

Il lotto in oggetto è situato in una zona ben servita dal punto di vista delle vie di comunicazione, nelle vicinanze dell'innesto della Strada Statale Adriatica e della Stazione Ferroviaria Vasto-San Salvo. Confina a Ovest con la Strada Comunale che collega San Salvo a San Salvo Marina (Via Grasceta), a Nord, a Est e a Sud con altre proprietà.

NORMATIVA DI P.R.G.

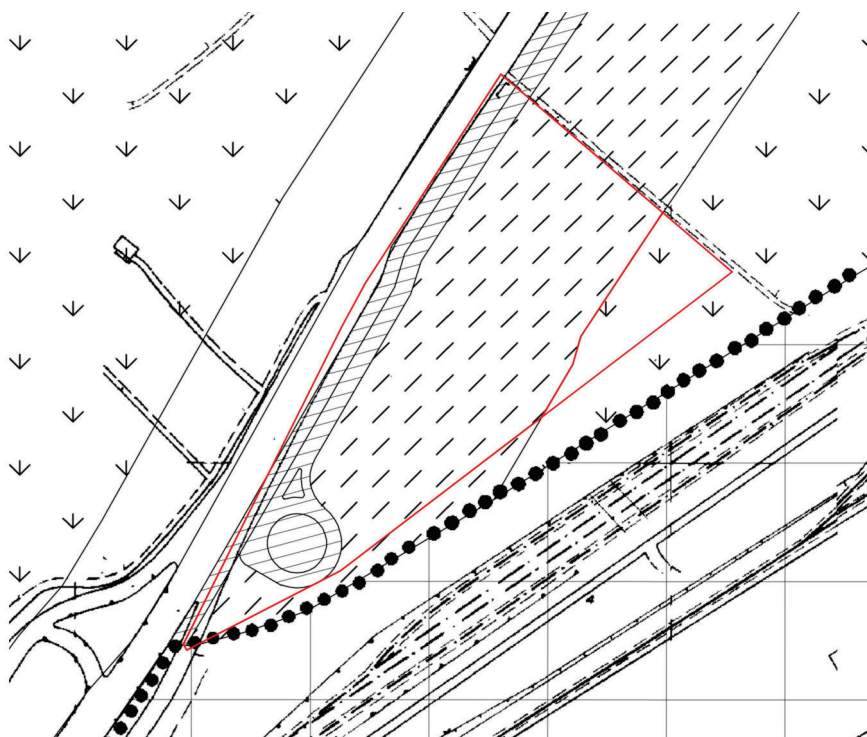
Planimetria catastale



DATI CATASTALI

Il lotto di terreno di proprietà è individuato catastalmente al Foglio n.3 del Comune di San Salvo (CH) particelle n. 123, 514, della superficie catastale di mq. 12278,95 mq escluso la fascia di salvaguardia ambientale (Zona PRG 2.4.1.);

Stralcio PRG



L'area d'intervento ubicata in questo comune ricade in:

PARTICELLA N.123

- ZONA 2.4.1 "Fascia di salvaguardia ambientale"
- ZONA 1.3.2 "Fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso"
- ZONA 2.3.2 "Attività produttive di competenza del Consorzio Industriale"

PARTICELLA N.514

- ZONA 1.3.2 "Fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso"
- ZONA 2.3.2 "Attività produttive di competenza del Consorzio Industriale"

Art. 44 Fascia di salvaguardia ambientale

Nel sottoambito di intervento definito "fascia di salvaguardia ambientale" (2.4.1.) sono ammessi tutti e solo gli interventi d'uso compatibili con le disposizioni definite per la zona A1 del Piano Regionale Paesistico, in parte coincidente con il perimetro suddetto. In particolare gli usi compatibili sono quelli che hanno come scopo la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e dell'equilibrio naturale della zona stessa. I terreni ricadenti in questo sottoambito possono essere utilizzati ai fini del computo della superficie aziendale per gli interventi da localizzare nel sottoambito destinato alla "attività agricola" (2.3.1.) se rinvenibili le condizioni di cui alla L.R. 18/83 (nel testo vigente).

In detto sottoambito è vietata ogni nuova costruzione, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti e/o condonati alla data di adozione del presente piano, adeguamenti, ristrutturazioni, modifiche della destinazione d'uso compatibili con l'uso turistico e ricreativo.

Art. 28 Fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso

Nel sottoambito di intervento definito come "fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso" (1.3.2.), nel rispetto della esigenza di salvaguardare il paesaggio agrario, è ammesso l'insediamento residenziale sparso. L'edificazione si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante piano di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata, con specifiche modalità che salvaguardino il valore percettivo dell'insediamento stesso, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Sm	Lotto minimo	Mq	3000
It	Indice di fabbricabilità territoriale	Mc/Mq	0.60
H	Altezza massima	MI	7.50
P	Numeri piani fuori terra	N	2
ds	Distacco minimo ciglio stradale esistente	MI	30.00
dc	Distacco minimo dal confine	MI	5.00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	MI	10.00

in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza. In ogni singolo progetto di intervento è prevista la cessione delle aree da destinare a standards e a viabilità lungo la strada esistente di collegamento del Capoluogo con la zona Marina al fine di potenziare e

migliorare l'integrazione tra i due ambiti. In particolare è prevista la seguente cessione lungo la fascia stradale esistente:

- *mt. 11.00 da destinare a viabilità pedonale, ciclabile e carrabile di servizio alla zona residenziale di nuova formazione;*
- *mt. 14.00 lungo la fascia precedentemente definita da destinare a verde pubblico attrezzato.*

Ogni progetto unitario di intervento dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Tutte le particelle sopra indicate inoltre sono comprese in zona "C2" del vigente Piano Paesistico approvato dalla Regione Abruzzo;

RIFERIMENTI REGOLAMENTO URBANISTICO E PTCP

Il PTCP è elaborato in conformità ai compiti di programmazione territoriale delineati dall'Art. 15, comma 2, della Legge 142/90, nonché dall'Art. 20 del D. Lgs 267/2000 e, in applicazione del D.Lgs. 112/98, dal conseguente Art. 44 della L.R. 11/99, con gli specifici contenuti individuati dall'Art. 7 della L.R. 18/83, e successive modifiche e integrazioni. Tali strumenti assumono la forma dei Progetti Speciali Territoriali, di cui all'Art. 6 della L.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, e si conformano alle medesime procedure formative del PTCP.

L'ambito territoriale di riferimento del Piano Attuativo ricade nella "Fascia Costiera" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

La progettazione unitaria del comparto è conforme alle previsioni e prescrizioni di zona del P.R.G. e relative norme di attuazione, adottato con deliberazione consiliare n.13 del 01/03/2002 ed approvato definitivamente con deliberazione consiliare n. 87 del 09/12/2002, con avviso di approvazione pubblicato sul BURA n. 3 del 31/01/2003;

Per quanto concerne la disciplina del PTC riguardante questo ambito si fa riferimento all'art.28 1.3.2. e all'art. 44 2.4.1. della normativa territoriale comunale.

Relativamente al rispetto dei criteri per il dimensionamento dettati dallo statuto PTCP si rispettano i criteri esplicitati all'Art. 56_Criteri per il dimensionamento dei Piani Regolatori Comunali.

Criteri per il dimensionamento degli standard urbanistici

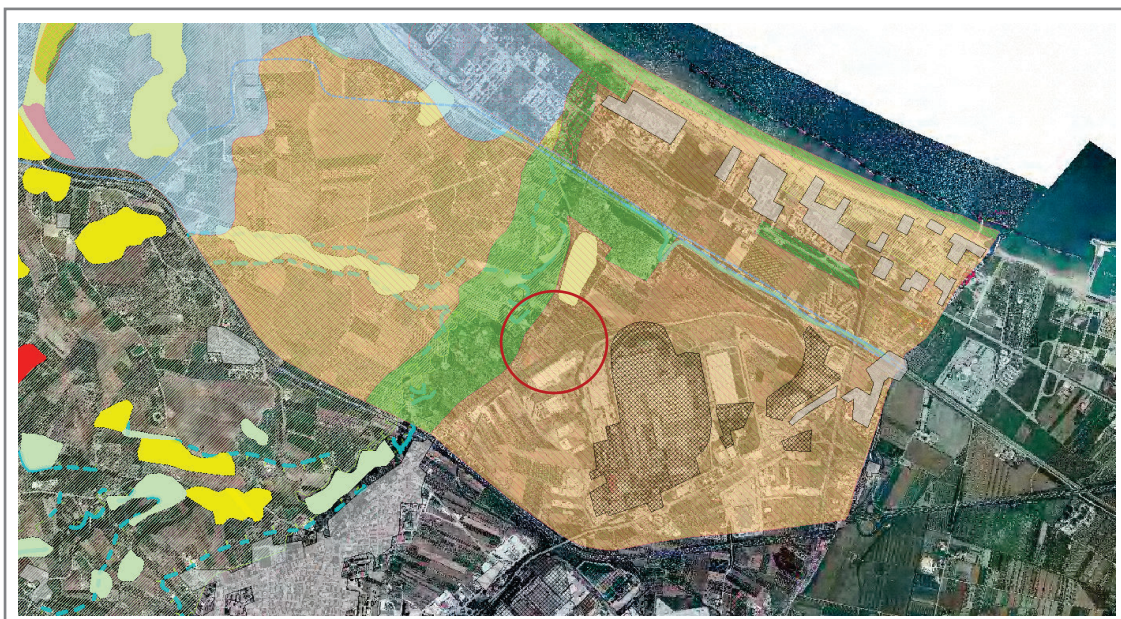
Per gli standards di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, da localizzare con criteri di flessibilità alle specifiche destinazioni d'uso e di quantificazione del tessuto urbano, ed in riferimento ai parametri urbanistico-edilizi qualificanti il progetto di Piano regolatore Comunale, nonché in aderenza con quanto previsto dagli Art. 38 e 57 delle presenti Norme, il PTCP, facendo salve diverse indicazioni scaturenti dal progetto di Piano e sostenibili in termini ecologico-ambientali ed economici, stabilisce che:

- per i Comuni appartenenti alla struttura della Fascia Costiera, le dotazioni minime sono stabilite in 24 mq/abitante, insediato o previsto, da modulare rispetto alle effettive esigenze connesse alla mobilità e alla dotazione di spazi verdi; (Allegato_Elaborato A1c)

PIANO REGIONALE PAESISTICO

L.R. 8.8.1985 n. 431 Art. 6 L. R. 12.4.1983 n. 1 Approvato dal Consiglio Regionale il 21 marzo 1990 con atto n. 141/21;

Tutte le particelle sopra indicate inoltre sono comprese in zona "C2" del vigente Piano Paesistico approvato dalla Regione Abruzzo;



Piano Regionale Paesistico

- Trasformazione Condizionata

Zone "C": comprendono porzioni di territorio per le quali si è riscontrato gara valore classificato "medio" con riferimento al rischio geologico e/o alla capacità potenziale dei suoli; ovvero classificato "basso" con riferimento all'ambiente naturale e/o agli aspetti percettivi del paesaggio.

Art. 41 (La trasformazione condizionata)

Come sancito all'art. 4 del Titolo Primo, la trasformabilità condizionata individua un complesso di prescrizioni relative a modalità di progettazione, attuazione e gestione di interventi di trasformazione finalizzati ad usi ritenuti compatibili con i valori espressi dalle diverse componenti ambientali.

In particolare dovranno essere evidenziate le interrelazioni che si stabiliscono tra l'opera di progetto e gli elementi e/o i segni naturali e antropici - caratterizzanti e strutturanti l'ambito di riferimento.

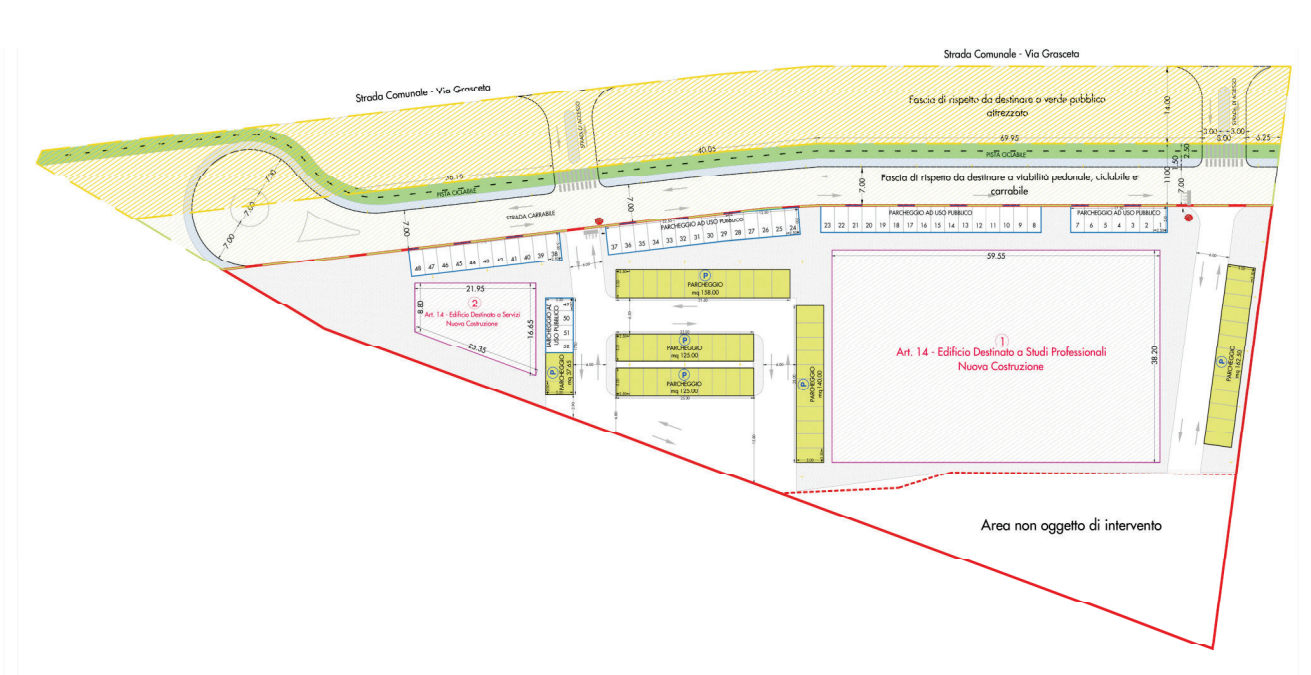
Art. 61 (Zona C2 - Disposizione sugli usi compatibili)

Nella Zona di trasformazione condizionata C2 costituita dalle unità individuate nel precedente articolo e relativa all'ambito paesistico costiero comprendente Costa Teramana, Pescara e Teatina, con riferimento agli usi di cui all'art. 5 del Titolo I, sono ammessi gli usi 5.1, 5.2 e 7 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

CRITERI PROGETTUALI

Il lotto è di forma pressoché triangolare e a modesta acclività, accessibile dalla Strada Comunale attraverso 2 ingressi a servizio della zona di nuova formazione, costituita, quest'ultima da un lotto, opportunamente collegato tramite una rete di distribuzione interna pedonale e carrabile, con interposte aree private idonee alla realizzazione di zone a parcheggio.

Planimetria generale



DATI URBANISTICI DI PROGETTO

PARAMETRI	LOTTO A	VERIFICA DA PROGETTO	AMMESSI DA P.R.G.
Sm	12278.95 mq	Somma < =	3000 mq
It (mc/mq)	7367.35 mc	Somma < =	0.60 mc/mq
H	7.50 m	< =	7.50 m
p	2	< =	2
ds	> = 5 e non < H/2	> =	30.00 m
dc	> = 5 e non < H/2	> =	5.00 m
df	> = 10	> =	10.00 m

VOLUME REALIZZABILE

Il volume totale realizzabile in questa progettazione unitaria è dato dalla superficie del lotto per l'indice di fabbricabilità territoriale:

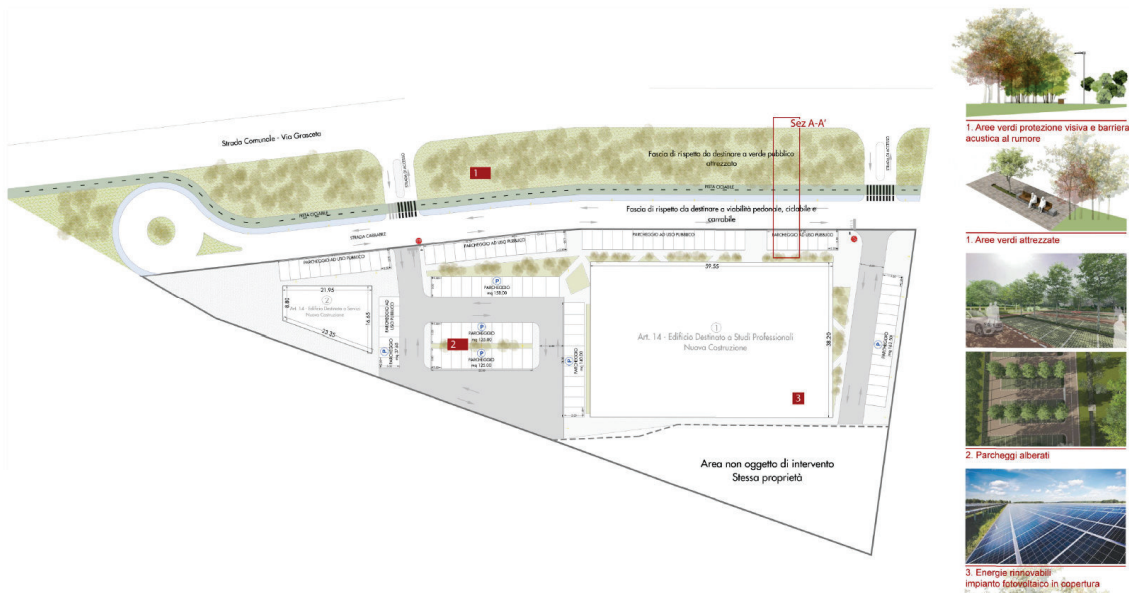
St: 12.278,95 mq

It: 0.60 mc/mq

VOLUME REALIZZABILE = 12.278,95 mq x 0.60 mc/mq = 7.367,35 mc

Negli elaborati grafici vengono indicati gli ingombri massimi dei diversi corpi di fabbrica per il totale del volume realizzabile, le altezze massime, gli accessi ai lotti, le zone a verde, la viabilità di servizio alla zona residenziale di nuova formazione, distinguendo quest'ultime dalle aree da cedere al Comune, previste, come da prescrizione di P.R.G., lungo la fascia stradale esistente, e destinate a viabilità e verde attrezzato. Le sagome dei fabbricati indicate in planimetria, nel rispetto delle N.T.A. e delle norme fissate dal Codice Civile, potranno essere modificate per una migliore gestione dei lotti in fase di realizzazione e commercializzazione degli stessi.

VIABILITA' E AREE A VERDE



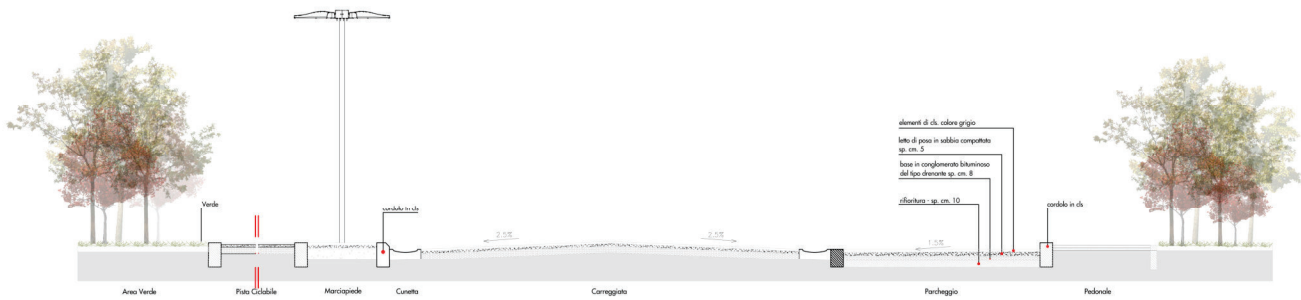
La viabilità del lotto è stata progettata secondo quelle che sono le norme del vigente P.R.G.

Adiacente alla pista ciclabile verranno realizzate due strade di accesso e di transito interna al lotto che avrà funzione di smistamento del traffico e per l'accesso alle future proprietà che si andranno a realizzare.

Sono previste essenze autoctone e tipiche del paesaggio agrario circostante, con sviluppo orizzontale della chioma ed altezza tale da non interferire con l'illuminazione pubblica stradale e con requisiti di funzionalità per l'ombreggiatura di spazi di sosta e marciapiedi.

La tipologia di intervento proposto, si inserirà nel contesto paesaggistico coerentemente con gli atti di pianificazione. La mitigazione dell'impatto è direttamente correlata alla progettazione effettuata; ciò significa che nella scelta dei materiali utilizzati e degli elementi di arredo urbano si terrà in considerazione il contesto paesaggistico nel quale si inserirà l'opera. Il progetto inoltre prevede delle aree destinate a verde, così come

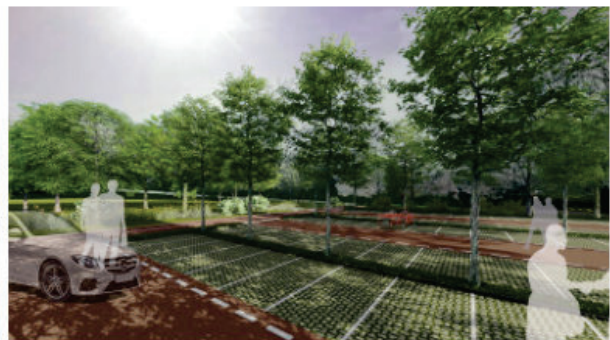
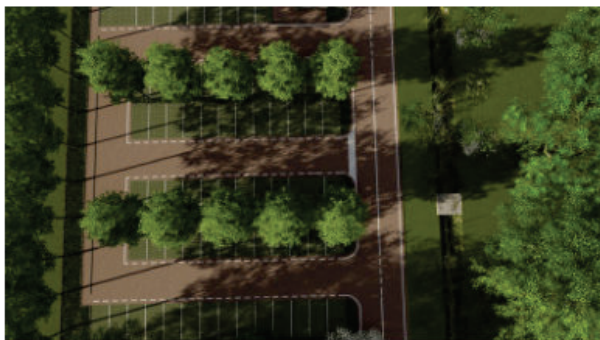
individuare nel progetto allegato. Queste aree saranno provviste dell'arredamento necessario utile all'utilizzo delle stesse, quali lampioni, panchine, cestini, ecc.



Sez. A-A'

In concomitanza con la realizzazione delle opere di urbanizzazione verranno poste in essere le opere di mitigazione ambientale, sarà garantita la formazione di "barriere verdi", con funzione di filtro rispetto all'ambiente circostante. Tale opera genererà un impatto di protezione visiva oltre che una leggera barriera acustica al rumore.

I parcheggi saranno pensati con una maggiore componente di verde e suoli permeabili, sia per raccogliere e filtrare le acque piovane sia per contrastare il fenomeno dell'isola di calore e contribuire a ridurre le polveri sottili e l'inquinamento.



Altre misure che saranno adottate sono il condizionamento a pompa di calore, l'ottimizzazione dell'uso della luce naturale e del flusso d'aria, il recupero delle acque piovane di copertura e il riutilizzo per uso irriguo; Per quanto concerne il corretto uso del suolo, la copertura, escluse le parti necessarie alla areazione antincendio, sarà destinata ad ospitare un impianto solare a servizio dell'edificio produttivo per ridurre la dipendenza dalle risorse energetiche fossili sfruttando il più possibile l'energia proveniente da fonti rinnovabili e il contenimento dei livelli di emissione;

Relativamente alle piante di ulivo presenti nell'area verrà richiesta esplicita autorizzazione di espianto per la realizzazione delle opere di pubblica utilità e per la costruzione dei fabbricati nonché si definisce di valutare la ripiantumazione di alcuni ulivi (OLEA) presenti nonché un potenziamento attraverso arbusti quali:

- Leccio (Q.ILEX) grande albero sempreverde anche una delle migliori essenze per alberature di strade, tollera l'ombra e la vicinanza al mare; Il leccio genera un albero a buona crescita e buona coprenza e la sua posa permette la lavorazione ad alberello, andando ad avere tronco diritto (fino a superare l'altezza della siepe) e chioma sferica (sopra l'altezza della siepe). Il leccio genera un

albero a buona crescita e buona coprenza e la sua posa permette la lavorazione ad alberello, andando ad avere tronco diritto e chioma sferica.

- Tiglio (TILIA) alberi a foglia caduca diffusi in tutte le regioni italiane, molto profumati, le foglie sono cordiformi e in autunno volgono dal verde al giallo;
- Olmo (ULMES) è uno dei più caratteristici e diffusi alberi italiani. Lo si trova da nord a sud a quasi tutte le latitudini e si distingue per l'inconfondibile attaccatura asimmetrica delle foglie al picciolo.

al fine di incrementare la percezione di valore dell'area.

CONFORMITÀ IN MATERIA DI SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE

In conformità a quanto previsto in materia di sostenibilità energetico ambientale sosteniamo l'uso di energia pulita e adottiamo misure di efficienza energetica tra cui isolamenti termici, baie di carico e un'illuminazione a LED. Utilizzando soluzioni di illuminazione a LED con sistemi intelligenti di gestione della luce (LMS), anche attraverso l'uso di rilevatori di movimento, il consumo energetico può essere significativamente ridotto a vantaggio del conduttore.

RETI TECNOLOGICHE

Lo schema preliminare delle reti è riportato negli elaborati grafici. Si tratta come anticipato di uno schema preliminare che andrà aggiornato a seguito del rilascio del parere da parte degli enti competenti.

Ai fini della funzionalità del lotto, si prevede la realizzazione per la fornitura dei servizi, consistenti nelle reti tecnologiche.

Più specificatamente saranno realizzate le seguenti reti che andremo così a descrivere:

- rete di raccolta e di smaltimento delle acque bianche; questa rete sarà posizionata lungo la strada interna al lotto. Per questa rete è prevista l'installazione di un sistema di pompaggio e di una vasca di accumulo che servirà ad inviare lo scarico al canale esistente che si trova a monte del suddetto comparto;
- rete di approvvigionamento di acqua potabile dalla rete idrica comunale; questa rete si introdurrà in quella comunale tramite un pozzetto di intercettazione e derivazione, con il quale si andrà a posizionare la rete per l'approvvigionamento dell'acqua potabile che asservirà l'intero comparto; *Allegato A2_Adduzioni reti.*
- reti di fornitura elettrica pubblica e privata; queste due reti hanno una sorgente posta in un differente punto dalle altre reti. La cabina di trasformazione elettrica sarà posizionata a monte del lotto in direzione sud – ovest rispetto a Via Grasceta; *Allegato A2_Adduzioni reti.*
- rete di raccolta delle acque nere; questa rete sarà posizionata sotto le principali strade del lotto, e convoglierà ad un sistema di depurazione sotterraneo posto al centro del lotto;

Inoltre per non gravare sulle reti esistenti sarà utilizzato un sistema di fitodepurazione per lo smaltimento delle acque nere. Il depuratore monoblocco sarà composto da una fase di sedimentazione primaria, una fase di filtrazione su corpi di riempimento, una fase di ossidazione dei liquami tramite diffusione d'aria a bolle

fini prodotte da compressore a membrana o soffiante a canali laterali ed una fase di filtrazione finale su letto di sabbia quarzifera con riciccoli in testa tramite pompa air- lifi dalle ultime due sezioni.

Impianto Biologico



I sistemi di depurazione naturale possono rappresentare una soluzione adeguata per il trattamento dei reflui provenienti da centri abitativi sparsi e in generale, da piccole e medie utenze, laddove la scelta della configurazione impiantistica da adottare non può prescindere da una valutazione costi/benefici, che spesso evidenzia le difficoltà di realizzazione di impianti tecnologici.

La fitodepurazione è un sistema di trattamento dei reflui basato su processi biologici, caratteristici degli ambienti acquatici e delle zone umide (Guida alla progettazione dei sistemi di collettamento e depurazione delle acque reflue urbane, ANPA, Manuali e Linee Guida, 1/2001).

Sono anche definiti sistemi naturali in quanto tendono a riprodurre in ambiente controllato i processi di autodepurazione che avvengono nelle zone umide naturali, in cui sono coinvolte, oltre alle specie vegetali, anche i microrganismi associati, per il trattamento delle acque reflue. In tali ambienti si realizzano i naturali processi di autodepurazione delle zone umide per degradare gli inquinanti contenuti nelle acque reflue.

San Salvo, li 20 / 06 / 2022

IL TECNICO
AGOSTINO
MONTEFERRANTE
N. 600

Arch. Agostino MONTEFERRANTE