



STUDIO DI PROGETTAZIONE Ing. EDMONDO PAPILE Via L'Aquila n. 6
Tel.- Fax. 085 8562374 cell. 0338-4982130 Manoppello Scalo (PE)
e-mail : edmondo.papile@gmail.com

COMUNE DI GIULIANOVA (TE)

DITTA : CLEMENTONI GIUSEPPE
IANNI FRANCA

OGGETTO : PROPOSTA DI VARIANTE AL COMPARTO
EDIFICATORIO A PROGETTAZIONE UNITARIA
DI TIPO 2

TAV. : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3

I COMMITTENTI

IL PROGETTISTA E D.L.

1) DESCRIZIONE GENERALE

La presente relazione si riferisce alla proposta di variante al comparto edificatorio a progettazione unitaria di tipo 2 disciplinato dall'Art. 3.3.1 delle N.T.A. In esso comparto l'attuazione è subordinata alla presentazione di un progetto unitario complessivo con cessione gratuita delle aree pubbliche previste e realizzazione delle relative opere di urbanizzazione previa stipula di apposita convenzione. Il terreno oggetto della proposta, sito in Via Turati, è situato in posizione arretrata rispetto alla viabilità principale ed ha un andamento pressochè pianeggiante; è identificato al catasto terreni dalle particelle N°322-1582-1583-1584-1585-1587-1588 del Foglio di mappa N°16 All. B, avente una estensione catastale complessiva di mq. 8547. I proponenti sono gli attuali proprietari Sigg. Clementoni Giuseppe e Ianni Franca.

2) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Attualmente in detto comparto sono individuate due zone edificabili:

a) Zona B2.c "Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente";

b) Zona G1 "Attrezzature private di interesse pubblico";

e le aree pubbliche di cessione (standards edilizi):

c) Zona F4 "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport";

d) Zona P "Spazi di sosta e di parcheggio e parcheggi attrezzati scoperti";

come da schema seguente:

Foglio	Partic.	Sup. catastale	Destinaz. Urban.	Art. N.T.A
16 All. B	1582	2663	Zona B2.c	2.3.3
16 All. B	1583	2313	Zona G1	2.8.2
16 All. B	1587	1166	Zona G1	2.8.2
16 All. B	1588	171	Zona F4	2.7.5
16 All. B	1585	88	Zona F4	2.7.5
16 All. B	1584	1396	Zona P	
16 All. B	322	750	Zona P	

e riassumendo:

a) Zona B2.c "Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente": Foglio di mappa n°16 All. B partic. n°1582: mq. 2663

normata dall'art. 2.3.3 delle vigenti n.t.a. che prevedono le seguenti altezze e indice di utilizzazione fondiaria:

$h \leq m. 10,50$ e $I_{uf} = 0,70 \text{ mq./mq.}$

nella quale pertanto potrebbe essere edificata la superficie:

$\text{mq. } 2663 \times 0,70 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 1864,10$

con le destinazioni d'uso ammesse:

a1) abitazioni singole;

a2) abitazioni collettive;

e1) attività ricettive.

Sono altresì ammesse, fino ad una percentuale massima complessiva del 50% per edificio, le seguenti:

a3) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati inferiori a 400 mq.

b) uffici privati;

c1) uffici pubblici;

c2) servizi pubblici;

d1) commercio e paracommercio al dettaglio;

d3) attività amministrative di servizio;

d4) depositi e magazzini non di vendita in edifici con altre destinazioni e con superficie inferiore a 400 mq.;

e2) servizi privati;

e3) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione privati;

f1) attività artigianali di servizio;
f3) depositi e magazzini non di vendita;
g1) commercio all'ingrosso;

m2) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione pubblici;

b) Zona G1 “Attrezzature private di interesse pubblico”: Foglio di mappa n°16 All. B partic. n°1583-1587: mq. 3479

normata dall'art. 2.8.2 delle vigenti n.t.a. che prevedono i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: $I_{uf} = 0.90$ mq/mq;
- rapporto fondiario di copertura; $R = 40\%$;
- altezza delle costruzioni; $H < 12.00$ m con un massimo di 3 piani;
- distanza dalla viabilità urbana: m 10.00
- distanza dai confini: m 6.00;
- superficie a parcheggio: 50% della superficie lorda edificata ed attrezzata con idonea ed adeguata piantumazione

nella quale pertanto potrebbe essere edificata una superficie coperta pari a:

$S_c = \text{mq. } 3479 \times 0,40 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 1391,60$

ed una superficie edificabile pari a:

$S_e = \text{mq. } 3479 \times 0,90 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 3131,10$

Con le destinazioni d'uso ammesse:

a2) abitazioni collettive;

c1) uffici pubblici;

c2) servizi pubblici;

d3) attività amministrative di servizio;

e2) servizi privati;

e3) autorimesse e parcheggi sotterranei e a piano terreno privati;

e4) impianti sportivi privati all'aperto;

h) verde privato;

m1) mobilità meccanizzata terrestre;

m2) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione pubblici;

h) verde privato.

Le zone F4 e P costituiscono la dotazione di standards edilizi per l'attuazione del comparto.

Pertanto, la potenzialità edificatoria dell'intero comparto sarebbe:

$S_e = \text{mq. } 1864,10 + \text{mq. } 3131,10 = \text{mq. } 4995,20$

Attualmente la superficie fondiaria complessiva è: $\text{mq. } 2663 + \text{mq. } 3479 = \text{mq. } 6142$, mentre quella per standards edilizi è pari a mq. 2405.

3) PROPOSTA DI VARIANTE

Con la presente si intende proporre una variazione alla sola destinazione urbanistica delle due zone edificabili suddette B2.c e G1 prevedendo una unica zona omogenea (di identica superficie fondiaria e quindi pari a mq. 6142) destinata ad accogliere una media struttura di vendita alimentare e non. In effetti il mercato immobiliare attuale pone le premesse per una non sostenibilità delle attuali destinazioni urbanistiche, mentre depone a favore di investimenti di carattere commerciale. Attualmente, alcuni operatori nel settore intendono investire in attività commerciali ed in particolare nelle medie strutture di vendita alimentare e non.

Per tale motivo, la presente proposta di variante persegue il nuovo orientamento del mercato immobiliare prevedendo una unica destinazione urbanistica, ossia la zona “D3 Insediamenti industriali, artigianali e commerciali di nuovo impianto” ferma restando sia l'attuazione che la dotazione di standards urbanistici attuali, questi ultimi senza dubbio sufficienti in quanto la nuova proposta determina un carico urbanistico inferiore rispetto alle attuali previsioni. In effetti, con la nuova proposta si prevede una struttura commerciale ad unico livello quindi con superficie coperta coincidente con l'entità della superficie edificabile, per complessivi mq. 1571 circa. Nella tavola N.

2 viene illustrata, a titolo indicativo e non quantitativo, la proposta di nuovo insediamento rimandando poi alla successiva fase di progettazione edilizia la definizione dei particolari dimensionali comunque compatibili con le N.T.A. che saranno vigenti. Sono altresì illustrati i caratteri generali delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate in convenzione e cedute al Comune di Giulianova.

Allo scopo di poter sopperire ad eventuali esigenze future, si propongono i seguenti indici, comunque notevolmente inferiori a quelli vigenti in zona omogenea D3 (circa dimezzati):

- indice di utilizzazione fondiaria: $I_{uf} = 0,40 \text{ mq/mq}$;

- rapporto fondiario di copertura: $R = 30\%$;

4) DIMENSIONAMENTO

In conseguenza di tali previsioni, la potenzialità edificatoria corrispondente sarà:

$Se = \text{mq. } 6142 \times 0,40 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 2456,80 \lll \text{mq. } 4995,20$ consentiti dagli indici vigenti

Superficie coperta: $\text{mq. } 6142 \times 30\% = \text{mq. } 1842,60$

Corrispondentemente, la dotazione minima di standards urbanistici sarà:

$\text{mq. } 2456,80 \times 0,80 = \text{mq. } 1965,44$

entità questa più che garantita dalla dotazione già prevista in complessivi mq. 2405.

5) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione da realizzare in convenzione e cedere in attuazione del comparto edificatorio, sono le seguenti:

a) strada e parcheggio pubblico (circa mq. 1690) di dimensioni tali da garantire una ampiezza netta di ml. 10,00. Il corpo stradale sarà costituito da strato fondazione in misto granulare stabilizzato con legante naturale costipato di spessore medio cm. 50 e pezzatura 30/70 mm; su di esso verrà poi posto in opera lo strato a pezzatura 0/5 mm a costituire il piano di posa finito della pavimentazione, del tipo in conglomerato bituminoso, di cui il primo strato di collegamento (binder) di spessore cm. 7 e sovrastante tappetino di usura, spessore cm. 3;

b) formazione di marciapiedi (mq. 135) contornati da cordoli prefabbricati cementizi con pavimentazione tipo betonella su sottofondo in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata;

c) formazione di area a verde pubblico contornata da cordoli cementiti prefabbricati;

d) realizzazione di rete di raccolta acque bianche costituita da tubazioni in PVC SN8 con diametri crescenti come da progetto completa di caditoie e canali di drenaggio classe di portata D400 completa di innesto al collettore pubblico;

e) realizzazione di rete di raccolta acque nere costituita da tubazioni in PVC SN8 diametro 250 come da progetto completa di pozzetti di ispezione e chiusini classe di portata D400 completa di innesto al collettore pubblico;

f) realizzazione di rete idrica in PEAD DN75 PN16 completa di pozzetti di ispezione e chiusini classe di portata D400 completa di allaccio alla rete pubblica;

g) realizzazione pubblica illuminazione costituita da n°06 pali di illuminazione completa di allaccio alla rete comunale.

Tutti i dettagli costruttivi saranno definiti nella successiva fase di progettazione esecutiva.

Manoppello, lì

Ing. Edmondo Papile