



COMUNE DI GIULIANOVA

(Provincia di Teramo)



OGGETTO :

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO UNITARIO,

IN VARIAZIONE, SENZA INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO,
Attuazione di un Comparto di tipo 2 in zona B2 -sottozona B2.b
Lotto di terreno sito a Giulianova in Via Cupa angolo Via Cerulli

REL. TEC.

Tavola:

COMMITTENTE:

IMMOBILIARE EDILPROJECT S.R.L., Via Sardegna 5 - 64021 GIULIANOVA

RELAZIONE TECNICA

DATA: Aprile 2013

STUDIO TECNICO di PROGETTAZIONE & DESIGN
Geometra, Perito in Termotecnica Kristian PASSACQUA
Geometra, Interior Designer Patrick PASSACQUA
Ingegnere Pierpaolo DEL NUNZIO
Via Sardegna 5 – 64021 GIULIANOVA (TE)-
Tel.e fax 085/8025059

RELAZIONE TECNICA

Quanto proposto consiste nell'attuazione di un comparto edificatorio di tipo 2, mediante un P.P.U. in variazione senza incremento di carico urbanistico. L'area ubicata tra le Vie Cupa, Cerulli e Ruetta Scarafoni è ricompresa nel Vigente P.R.G. all'interno della perimetrazione di un comparto di tipo 2 in zona B2 - sottozona B2.b.

Detta area è distinta in N.C.T. del comune censuario di Giulianova al foglio di mappa 15, particelle 29, 30 908 e 1084 ed ha una consistenza complessiva di mq 9.970.

La previsione di P.R.G. all'interno di suddetto comparto è la seguente:

- 40% del totale: cessione con oneri di urbanizzazione a carico del soggetto proponente
- 60% del totale: superficie fondiaria avente indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,55 mq/mq.

Dall'applicazione di percentuali ed indici appena riportati si determinano i parametri riassunti nella tabella seguente:

PREVISIONE DI P.R.G.					
Descrizione	MQ	l.u.t. mq/mq	l.u.f. mq/mq	H. max	S.E.
Superficie di proprietà	9.970,00	---	---	---	---
Superficie a cessione 40%	3.380,00	---	---	---	---
Superficie fondiaria 60%	5.982,00	---	0.55	8.50	3.290,00

Quanto proposto in variante differisce da quanto previsto nel P.R.G. e riassunto nella precedente tabella nell'innalzamento dell'altezza massima da mt 8.50 a mt 10.50 (in considerazione delle altezze previste nei lotti adiacenti quello in oggetto) e nell'aumento della superficie a cessione al fine di realizzare la viabilità utile a creare una sorte di anello di collegamento tra le vie Cupa, Cerulli e Ruetta Scarafoni indispensabile per decongestionare il traffico dei residenti e la normale circolazione della zona.

La distribuzione proposta prevede una zona destinata a parcheggio pubblico, posto a nord dell'intera area, prospiciente la Via Cerulli ed una zona edificata sulla parte sud con interposte strade di collegamento.

Le caratteristiche dimensionali e di edificabilità dei lotti edificabili sono riportate in modo particolareggiato sulla Tavola 2, degli elaborati grafici.

Sui lotti previsti all'interno del comparto saranno inserite tipologie residenziali come in appresso indicate:

- ***Villette*** mono familiari, bifamiliari e del tipo a schiera;
- ***Edifici*** con appartamenti serviti da corpo scala;

Le coperture potranno essere a tetto con due falde o padiglione, salvo raccordi dettati da esigenze progettuali per eventuali avancorpi.

La distanza minima tra gli edifici sarà conforme a quanto previsto nelle N.T.A. del Piano Regolatore Vigente.

Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, rispetto al confine libero da costruzioni sarà minimo pari a mt 5.00. Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione sarà pari a mt 3.00 nell'ipotesi di confini urbanistici relativi ad aree destinate a giardini aperti al pubblico pubblici e d a mt 1.50 nell'ipotesi di confini urbanistici relativi ad aree destinate a spazi di sosta e parcheggi attrezzati scoperti.

L'area di comparto sarà servita da tutti i servizi pubblici quali acquedotto, linea telefonica, rete fognante, gas metano, energia elettrica, pubblica illuminazione e raccolta rifiuti solidi urbani, mediante servizi principali sulle Vie Cupa e Cerulli.

La realizzazione dell'intero comparto dovrebbe avvenire nell'arco di cinque anni.

GIULIANOVA, 29.04.2013