

COMUNE DI SPOLTORE

Provincia di Pescara

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Frazione di Villa Raspa

(Punto 3 Art. 18 N.T.A.)

OGGETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

COMMITTENTE

DI LEONARDO VINCENZO & Altri;

PROGETTISTA

Arch. Graziano DE AMICIS

ELABORATO

A

SCALA

-

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO

Il vigente PRG definisce la zona oggetto del presente intervento, come zona "B" sottoposta a P.d.R. regolamentata dall'art. 18, punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale norma prevede che gli interventi siano subordinati alla formazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. Tuttavia, trascorsi due anni dall'entrata in vigore del PRG (08-09-1994), senza che vi sia stata l'iniziativa pubblica, come nel nostro caso, i P.d.R. sono consentiti di iniziativa privata.

Le aree interessate sono ubicate nel cuore dell'agglomerato urbano di Villa Raspa. Le due aree principali sono dislocate lungo Via Parigi, una all'inizio, all'incrocio con la S.S. 602, una alla fine, all'incrocio con via Budapest, a ridosso del parco pubblico. Una terza area, non meno importante, si colloca tra due piani di recupero già in vigore denominati Sima 2 e D'Onofrio Dina, e ne porta a completamento la viabilità.

FINALITA'

Il degrado urbanistico, più che edilizio, della zona si evidenzia soprattutto per la carenza di spazi pubblici attrezzati a servizio delle residenze e di una efficiente rete viaria. Non può essere considerata secondaria, inoltre, la mancanza di edifici con destinazione sia residenziale che terziaria che diano una specifica impronta architettonica alla zona.

Il presente piano ha cercato, nei limiti delle capacità private e compatibilmente con lo stato di fatto, di sopperire alle carenze di cui sopra puntando ai seguenti obiettivi:

- completamento delle sedi viarie esistenti;
- realizzazione di spazi pubblici attrezzati che possano essere utilizzati come parcheggi o piazze con porzioni di verde;
- realizzazione di edifici con destinazione anche terziaria, oltre che residenziale, che per dislocazione, forma e struttura architettonica, siano frutto di un disegno urbano che tenga anche conto dell'impatto paesaggistico e che dimostri la stretta correlazione tra spazio pubblico e l'edificio privato.

SCELTE URBANISTICHE

Gli spazi pubblici sono concentrati in aderenza al parco pubblico, dove sono previste:

- ▲ un'area del comprensorio "1" da anettere al centro sportivo esistente, da destinare a spazio

funzionale a servizio del campo di calcio con la realizzazione di una gradinata da utilizzare come spalti per il pubblico con sottostanti locali da adibire a spogliatoi e a servizi igienici ;

- ^ del comprensorio “2” invece fa parte la cessione e la realizzazione dell'area più importante del piano, un'area di 1058 mq, costeggiata da via Parigi, da destinare a parco pubblico attrezzato con parcheggi, che per dimensioni e centralità potrebbe diventare il nuovo polo funzionale di Villa Raspa. Piazza pubblica attrezzata capace di ospitare eventi e manifestazioni;
- ^ sempre del comprensorio “2” è previsto la cessione di un'area vicino alla nuova scuola dell'infanzia, area che potrà essere accorpata alle aree PEEP non edificate, già acquisite al patrimonio pubblico.
- ^ al comprensorio “3” appartiene il completamento e collegamento di due strade facenti parte della viabilità interna di villa raspa, e cioè Via Vienna e Via Catania;

TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie previste sono due: in linea e a torre, su più piani e con più appartamenti per piano.

Più precisamente le previsioni progettuali sono le seguenti:

- i piani interrati saranno destinati ad autorimesse e cantine e/o impianti tecnologici;
- i piani terra saranno destinati in parte ancora ad autorimesse e in parte a negozi;
- tutti gli altri piani saranno destinati ad abitazione e/o a studi professionale.

PARAMETRI URBANISTICI

La superficie territoriale del piano di Recupero risulta di 7.031 mq, (7.116 mq su base catastale) per un volume consentito di 14.062 mc. Il volume previsto nel Piano è di 14.062 mc.

Considerando un abitante per ogni 80 mc per i comprensori in cui è previsto la sola residenza e un abitante per ogni 100 mc per i comprensori in cui sono previste le attività commerciali, applicando lo standard previsto dal PRG, di 12 mq per abitante, si ottiene una superficie minima destinata a standards di 1.767 mq. La superficie destinata a standards dal Piano è di 1.846 mq. A tale superficie è da aggiungere quella destinata alla viabilità di 1.198 mq, oltre ad altre aree cedute, per un totale di 3.309 mq di superficie a destinazione pubblica, che rappresenta il 47% del totale.

Il 20% della superficie territoriale del P.d.R., pari a 1.406 mq, tra le aree a destinazione pubblica, escluse quelle di già uso pubblico, saranno cedute gratuitamente al Comune.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree oggetto del P.d.R. sono, in parte, già dotate di opere di urbanizzazione primaria: fogna acque nere e bianche, rete idrica, gas metano, linea elettrica e telefonica.

Sono da realizzare:

Del Compensorio 1

- ^ una gradinata da utilizzare come spalti per il pubblico del campo sportivo, con sottostante spogliatoio;

Del Compensorio 2

- ^ il parco attrezzato su Via Parigi;
- ^ la cessione dell'area vicino alla nuova scuola dell'infanzia;
- ^ la cessione delle aree comprendenti Via Berna;

Del Compensorio 3

- ^ la prosecuzione di via Vienna fino al prolungamento di via Catania;
- ^ un parcheggio pubblico in via Vienna;

Le definitive scelte funzionali delle aree e degli spazi da realizzare e cedere saranno definiti in sede di progetto esecutivo e in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

PIANO PARTICELLARE

1	EREDI ZAMPACORTA CLORINDA	5	2176	486	MQ
2	EREDI ZAMPACORTA CLORINDA	5	129	250	MQ
3	EREDI ZAMPACORTA CLORINDA	5	2174	140	MQ
4	EDILCIZA S.R.L.	5	2161	177	MQ
5	EDILCIZA S.R.L.	5	2158	5	MQ
6	LA VILLA COSTRUZIONI SRL	5	2156	57	MQ
7	LA VILLA COSTRUZIONI SRL	5	2159	1763	MQ
8	EREDI ZAMPACORTA CLORINDA	5	2130	265	MQ
9	DI LEONARDO & C. sas	5	2162	1318	MQ
10	EDILCIZA S.R.L.	5	206	1225	MQ
11	ZAMPACORTA PIERINO ZAMPACORTA LUIGI	5	204	190	MQ
12	ZAMPACORTA PIERINO ZAMPACORTA LUIGI	5	207	420	MQ
13	ZAMPACORTA PIERINO ZAMPACORTA LUIGI	5	669	255	MQ
14	EDILCIZA S.R.L.	5	728	565	MQ
TOTALE SUPERFICIE PdiR su base catastale			7116	MQ	

PARAMETRI URBANISTICI

<i>SUPERFICI TERRITORIALI</i>	mq
Superficie Catastale	7.116
Superficie territoriale del P.d.R.	7.031

<i>DESTINAZIONE SUPERFICI</i>	mq
Superficie territoriale del P.d.R.	7.031
Superficie a destinazione pubblica da cedere	3.309
Superficie a destinazione privata	3.722

<i>VOLUMETRIA</i>	mc
Volumetria consentita	14.062
Volumetria di progetto	14.062

<i>STANDARDS E VIABILITA'</i>	mq
Standard minimo	1.767
Standard di progetto	1.846
Altre aree cedute	265
Viabilità	1.198

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

<i>COMPENSORI</i>	Superf. mq	Superf. mq	Volumi mc mc
Compensorio 1	1.820		
Lotto 1		1.215	3.640
Standard		605	
Viabilità		-	
Compensorio 2	3.893		
Lotto 2		1.610	7.786
Standard		1.058	
Viabilità		960	
Altre cessioni		265	
Compensorio 3	1.318		
Lotto 3		897	2.636
Standard		183	
Viabilità		238	
TOTALI	7.031		14.062

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

COMPENSORIO 1	
SPALTI PER IL CAMPO SPORTIVO	€ 40.000,00
TOTALE COMPENSORIO	€ 40.000,00
COMPENSORIO 2	
PARCO ATTREZZATO	€ 60.000,00
TOTALE COMPENSORIO	€ 60.000,00
COMPENSORIO 3	
TRATTO DI VIA VIENNA	€ 10.000,00
PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA VIENNA	€ 10.000,00
TOTALE COMPENSORIO	€ 20.000,00
Totale Lavori del Piano	€ 120.000,00

Spoltore, li

In fede
Arch. Graziano De Amicis