

# 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

COMMITTENTE

D'ONOFRIO GIULIANO ED ALTRI

PROGETTISTA

Ing. Spilla Antonio

ELABORATO A

SCALA

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La zona oggetto del presente intervento, nel PRG vigente, è individuata come zona "B" sottoposta a P.d.R. ed è 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 su lotti minimi di mq 10.000 per le aree tra la S.S. 602 ed il fiume Pescara e di mq 5.000 per le altre.

Le aree interessate dal presente P.d.R. sono due con una superficie complessiva catastale di 7.378 mq e sono ubicate all'interno dell'agglomerato urbano di Villa Raspa, interamente nella zona con lotto minimo di mq 5.000.

La prima area di superficie catastale pari a mq 7.248, a forma di elle irregolare, è ubicata per un lato parallelamente e a confine con Via Vienna e per un lato parallelamente alle aree edificate che confinano con Via Parigi, fino al confine con l'ultimo tratto di Via Ginevra. Tale area è leggermente degradante da Via Ginevra fino a Via Vienna ed è sostanzialmente pianeggiante alle quote più basse e parallelamente a Via Vienna.

La restante piccola area, che sviluppa una superficie catastale pari a mq 182 ( - part. 2160 di mq 177 e - part. 2157 di mq 5 del Foglio5), è localizzata nei pressi di Via Parigi, tale terreno anche se è costituito da una striscia larga pochi metri, viene inserito nel piano di recupero, quale area da cedere gratuitamente al Comune, senza considerarlo ai fini volumetrici e standards nel piano in oggetto, in quanto non utilizzabile autonomamente, ma poichè confinante a Nord con il parco comunale di Villa Raspa e a Sud con Via Budapest può risultare molto utile per le esigenze del Comune e della collettività, e pertanto, di fatto, contribuirà ad incrementare la dotazione di standards nella zona.

La zona urbana, all'interno della quale è ubicato l'intervento, si è sviluppata principalmente negli anni '60 e '70 in assenza o quasi di opere di urbanizzazione ed è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di tipo uni o bifamiliari e da palazzine con più appartamenti.

La viabilità di accesso costituita, attualmente, da Via Vienna, Via Ginevra e Via Oslo, presenta numerose anomalie: Via Vienna, che si ricollega da un

lato a Via Bari e dall'altro lato a Via Parigi è particolarmente stretta e dissestata, Via Ginevra attualmente è a fondo cieco, in quanto arriva al confine dell'area oggetto del P.d.R., mentre Via Oslo anch'essa stretta ed a fondo cieco non confina con l'area oggetto del P.d.R., ma potrebbe confinarci, se si realizzerà il Piano di recupero in oggetto e quello presentato da altre ditte confinanti, che prevedono entrambi la realizzazione del tratto di strada di proprietà necessario.

## FINALITA' E SCELTE URBANISTICHE

L'area in oggetto è caratterizzata da un degrado urbanistico che si evidenzia dalla carenza di spazi pubblici attrezzati a servizio delle residenze e dalla carenza di una efficiente rete viaria.

Il presente piano pertanto ha cercato di sopperire alle carenze suddette puntando ai seguenti obiettivi:

- ampliamento e sistemazione della sede viaria esistente di Via Vienna (attualmente ancora strada privata di uso pubblico) con realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e con la previsione, parallelamente ad essa, di una fascia di verde attrezzato con relative aree a parcheggio, che fiancheggiando l'edificio "C" in previsione, si estenda parallelamente al nuovo tratto viario, che ricollega Via Bari con Via Vienna;
- creazione di nuovo tratto viario in prosecuzione di Via Ginevra fino al collegamento con Via Vienna con la previsione di parcheggi laterali e verde attrezzato;
- creazione di nuovo tratto viario che parta da Via Vienna in direzione di Via Oslo, che potrà ricollegarsi in seguito alla strada esistente, mediante la costruzione di un altro tratto previsto nel P.d.R. presentato al Comune da altre ditte.
- realizzazione di spazi pubblici attrezzati che possano essere utilizzati come parcheggi e/o verde attrezzato;

## TIPOLOGIE EDILIZIE

Nell'area di intervento verranno realizzati quattro edifici del tipo in linea su più piani e con più appartamenti per piano. Più precisamente le previsioni progettuali sono le seguenti:

- Edifici "A1 ed A2 " da realizzare parallelamente al nuovo tratto viario che collega Via Vienna con Via Ginevra, nella zona a confine con i

fabbricati esistenti che fiancheggiano Via Parigi, costituiti da due fabbricati simmetrici con sagoma di ingombro pari a metri quadri 13,80x22,50, che si sviluppano su quattro piani oltre ad un piano terra adibito ad autorimesse singole e locali tecnici a servizio degli appartamenti soprastanti. Nel primo e secondo piano verranno realizzati 4 appartamenti per piano, nel terzo piano (in ritiro) vengono realizzati due appartamenti e due monolocali, nel quarto piano in parte sottotetto adibiti a locali di sgombero collegati, mediante scala interna ai monolocali sottostanti, in parte abitabile con la realizzazione di due appartamenti. In ognuno dei due fabbricati verranno realizzati 12 appartamenti e 2 monolocali.

- Edificio "B" da realizzare nella parte centrale dell'area di intervento, parallelamente al nuovo tratto viario, con sagoma massima di ingombro pari a mq 18,00x30,00, costituito da: un piano seminterrato, adibito ad autorimesse e locali tecnici a servizio dei soprastanti appartamenti; un piano terra adibito ad uffici e/o attività commerciali con antistante porticato; un 1° e un 2° piano adibiti ad abitazioni con un numero di 6 appartamenti a piano di diverse tipologie e da un 3° piano in ritiro per complessivi 4 appartamenti collegati internamente ai relativi sottotetti non abitabili.
- Edificio "C" da realizzare, come detto sopra, parallelamente a Via Vienna, con sagoma di massimo ingombro pari a mq 15,00x28,00 in parte adibito a residenza ed in parte ad uffici, costituito da: un piano terra adibito ad autorimesse singole e locali tecnici, un 1° piano adibito ad uffici, un 2° e 3° con realizzazione di 4 appartamenti per piano ed un 4° piano in ritiro con realizzazione di due appartamenti e due monolocali collegati al sottotetto non abitabile.

## PARAMETRI URBANISTICI

La superficie territoriale del piano di recupero, su base catastale, risulta di mq 7.378, mentre la superficie di fatto del P.d.R. risulta di mq 7.119 per cui applicando l'indice di edificabilità territoriale di 2,00 mc/mq si otterrebbe un volume consentito di mc 14.238.

Considerando che la superficie calcolabile come standards urbanistico del P.d.R. in oggetto e' pari a mq 1791,61 e che applicando lo standard, previsto dal PRG, di mq 12 per abitante, considerando un abitante per ogni mc 80 per i fabbricati "A1" e A2", con volume massimo di mc 5.247,56 adibiti

a sola residenza, ed un abitante per ogni mc 100, per i fabbricati "B" e "C", adibiti in parte a residenza ed in parte ad uffici e/o negozi, con un volume massimo di mc. 8.369,64 si ottiene un volume massimo realizzabile pari a mc 13.617,20 ed uno standard minimo di mq 1791,50. Alla superficie dello standard è da aggiungere quella destinata alla viabilità del P.d.R. pari a mq 1.425,57 che sommano una superficie pari a mq 3.217,42. Inoltre viene ceduta gratuitamente anche una superficie pari a mq 228,76 derivata dalla somma della superficie della particella 2157 pari a mq 5 della particella 2160 pari a mq 177 e dalla superficie della particella 2138 pari a mq 46,76 ( in zona P.E.E.P. nel P.R.G. vigente) per un totale di superficie complessiva a destinazione pubblica pari a mq 3.446,18 = (3.217,42 + 228,76).

Il 20% della superficie territoriale del P.d.R., (calcolato sulla superficie di fatto), pari a mq 1423,80 sarà ceduta gratuitamente al Comune, mentre la superficie pari a mq 2.022,38 = ( 3.446,18 – 1423,80 ) sarà ceduta con convenzione.

## 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, illuminazione.

Sono da realizzare:

- l'ampliamento e completamento di Via Vienna ;
- la prosecuzione di Via Ginevra fino a Via Vienna;
- il tratto di Via Oslo da Via Vienna fino al confine di proprietà;
- il completamento e la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione necessarie nella zona;

Le sedi stradali, pavimentate con asfalto, avranno a margine marciapiedi di larghezza adeguata e un sistema per la raccolta delle acque piovane.

Il dimensionamento, l'esatta ubicazione e i particolari costruttivi delle reti saranno definiti in sede di progetto esecutivo ed in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutti gli allacci saranno eseguiti secondo le procedure e le norme attualmente in vigore.

Si fa presente inoltre che l'attuale sede stradale, denominata Via Vienna, già di uso pubblico, ricade al di fuori dell'ambito del Piano di Recupero in oggetto, su proprietà privata di terzi, i quali interpellati dal proponente il

P.d.R., si sono dichiarati disponibili a loro volta di cedere al Comune l'attuale sede stradale a condizione che venga sistemata adeguatamente e che venga allargata. I proponenti il P.d. R. in oggetto, a loro volta sono disponibili ad includerla tra le opere di urbanizzazione da realizzare.

## TABELLE RIASSUNTIVE

N°	INTESTATARI	Foglio	Particella	Sup.catast. mq	Sup. Reale P.d.R. mq	Vol. P.d.R mc
1	D'Onofrio Giuliano	5	253	660	494.26	988,52
2	D'Onofrio Giuliano	5	938	380	368	736
3	D'Onofrio Giuliano	5	2137	478	467	934
4	D'Onofrio Giuliano	5	933	1230	1230	2460
5	Arditi Vera	5	153	1230	1230	2460
6	Barbacane Emilia e Rosaria	5	1058	72	70	140
7	Barbacane Emilia e Rosaria	5	931	470	439	878
8	Barbacane Emilia e Rosaria	5	936	385	384	768
9	De Santis Rita – Sulli Giorgio	5	932	1050	1050	2100
10	De Santis Rita – Sulli Giorgio	5	935	560	530	1060
11	EDIL GI.A.DA. SAS DI D'ONOFRIO D. & C.	5	2160	177	177-6,26=170,74	341.48
12	D'Onofrio Giuliano	5	2135	686	686	1372
TOTALE TERRENO IN ZONA A P.d.R.				7378	7119	14238

11	EDIL GI.A.DA. SAS DI D'ONOFRIO D. & C.	5	2160	6,26 (*)	(*) Porzione di area già di uso pubblico (Via Budapest)
13	D'Onofrio Giuliano	5	2138 (PARTICELLA IN ZONA P.E.E.P. CONFINANTE CON IL P.d.R.)	47	
14	EDIL GI.A.DA. SAS DI D'ONOFRIO D. & C.	5	2157 (PARTICELLA IN ZONA F2 CONFINANTE CON IL P.d.R.)	5	
TOTALE TERRENO CONFINANTE CON IL P.d.R.				58,26	

SUPERFICI	mq
SUPERFICIE CATASTALE DEL P.d.R.	7378,00
SUPERFICIE DI FATTO DEL P.d.R.	7119,00
SUPERFICIE DI PROPRIETA' CONFINANTE CON IL Pd.R.	58,26
SUPERFICIE A DESTINAZIONE PUBBLICA	3446,18=(3387,92+52+6,26 -parte particella 2160-)
SUPERFICIE A DESTINAZIONE PRIVATA	3731,08
VOLUMETRIA	mc
VOLUMETRIA CONSENTITA	14238,00 = (7119,00x2)
VOLUMETRIA DI PROGETTO	13617,20 mc
STANDARDS E VIABILITA'	mq
STANDARD DI PIANO	1791,61
VIABILITA'	1425,57

COMPENSORIO	STANDARDS	VIABILITA'	LOTTO PRIVATO	SUP. PdR	VOL. MAX DI PROGETTO	SUP. STANDARD MINIMA
C1	224,51mq	695,95 mq	L1 (1615,43 mq)	2706,63 mq	Edificio A1 = 2623,78mc Edificio A2 = 2623,78mc	$12 \times 2623,78 / 80 = 393,57$ $12 \times 2623,78 / 80 = 393,57$
C2	1116,17mq	-	L2 (1134,52 mq)	2250,69 mq	Edificio B = 4611,89 mc	$12 \times 4611,89 / 100 = 553,43$
C3	450,93mq	729,62 mq	L3 ( 981,13 mq)	2161,68 mq	Edificio C = 3757,75 mc	$12 \times 3757,75 / 100 = 450,93$
TOTALE	1791,61mq	1425,57 mq	3731,08 mq	7119,00 mq	13617,20 mc	$393,57 \times 2 + 553,43 + 450,93 =$ $= 1791,50 \text{ mq}$
N.B.: per il dettaglio della suddivisione dei comprensori vedere tavola n.3						

COMPENSORIO	STANDARDS	VIABILITA'	AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE COMPRESSE NEL PIANO IN ZONA B	AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE NON IN ZONA "B"	TOTALE AREE DA CEDERE
C1	224,51 mq	695,95 mq	170,74 mq (P.IIa 2160)	6,26(P.IIa 2160)+47(P.IIa 2138)+5(P.IIa 2157)	1149,46 mq
C2	1116,17 mq	-			1116,17 mq
C3	450,93 mq	729,62 mq			1180,55 mq
TOTALE					3446,18 mq
VERIFICA 20% DELLA ST:      20% di 7119 = 1423,80 mq < 3446,18 mq					