

COMUNE DI GUARDIAGRELE
- Prov. di Chieti -

PIANO DI ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

(art. 24, L.R. 12.04.1983 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni)

Località Grele

Delibera di C.C. n. 50 dell'11.08.1998



Arch. Sandro Lombardi	STUDIO TECNICO ASSOCIATO <i>architetti</i> F. Cataldo- S. Lombardi	via N. da Guardiagrele,13 66100 CHIETI
All. A	RELAZIONE	Settembre 1998

Previsioni di P.R.G.

Il P.R.G. vigente, nell'art. 24 del Titolo III della N.T.A., prevede in località " Grele" insediamenti per l'edilizia economica e popolare regolati dalle disposizioni di cui alle leggi 18.04.1962 n. 167, L. 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, art.24 L.R. 18/83 nel testo in vigore.

Nell'ambito del P.E.E.P. sono prescritti i seguenti parametri di utilizzazione fondiaria ed edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,3 mc/mq

Piani fuori terra (P): n.5

Altezza massima (H): 16,50 mt.

Per quanto attiene alla reperibilità degli standards urbanistici, ai sensi del D.M. 1444/68, è prescritto il minimo di 24 mq/100 mc di volumetria edificabile.

Sono ammesse nel PEEP destinazioni per servizi commerciali e terziari previa stipula di convenzione tra il Comune ed esecutori degli interventi.

L'area individuata dal PRG è meglio identificata al NCEU al foglio di mappa n.14.

Caratteri geo-morfologici dell'area

L'area, delimitata a sud dalla strada statale, si sviluppa in declivio verso la comunale Vallo 1°, interrompendosi a ridosso del confine di zona che delimita l'area territoriale interessata da una previsione di espansione residenziale (P.P. d espansione "Grele"); l'attuale accesso all'area avviene mediante la strada comunale Fonte di Grele che taglia la zona tangenzialmente all'edificio scolastico e consente, nello stesso tempo, l'ingresso all'attrezzatura di livello urbano costituita dal campo di calcio.

I caratteri altimetrici del suolo descrivono un andamento di costante declivio del terreno in cui si inseriscono salti di quota più marcati soprattutto nella parte occidentale delimitata dal confine di zona.

Il dato altimetrico registrato indica una differenza di quota che si attesta intorno ai 40 metri circa per uno sviluppo lineare intorno a 350 m. a partire dalla strada statale.

La composizione morfologica del suolo è planimetricamente interrotta da previsioni di PRG che, individuando all'interno della zona destinata a PEEP numerose aree " stralcio" soggette ad intervento diretto, restituiscono un insieme territoriale disaggregato e circoscritto in parte da infrastrutture primarie e secondarie di livello urbano; il risultato finale dello stato di fatto delineatosi nel tempo è quello di un territorio che offre margini molto ristretti ad un intervento urbanistico di ricomposizione e razionalizzazione del tessuto esistente.

Dati dimensionali

L'area complessiva della zona perimetrata è pari a mq. 78.100, da cui detratte le superfici attribuite a previsioni insediative di completamento b3, nonché quelle relative alle disposizioni delle deliberazioni di C.C. n. 17/5 e 17/9 dell'11.05.1991, nonché al netto dell'area per attrezzature urbane " Fontana di Grele ", resta una superficie destinata a piano attuativo pari ad *Ha 06.09.13*.

Adozione e approvazione del P.E.E.P.

Il procedimento di formazione del piano particolareggiato è soggetto alle disposizioni dell'art. 20 della L. 18/83 così come modificata dalla L.R. 27.04.1995, n. 70.

Il progetto: dimensionamento e soluzioni del piano

I parametri di riferimento dettati dalla normativa del P.R.G. vigente portano ad uno sviluppo del dimensionamento delle superfici e volumetrie edificabili secondo il seguente schema:

Parametri urbanistici di P.R.G.:

$$I_t = 1,3 \text{ mc/mq}$$

$$S \text{ (D.M. 1444/68)} = 24 \text{ mq / 100 mc}$$

$$H_{\max} = 16,50 \text{ mt}$$

$$P_{ft} \text{ (piani fuori terra) } = n.5$$

Insedibilità volumetrica e quota riservata agli standards

$$V_{\max} = 79.186 \text{ mc}$$

Superficie minima da destinare a standards: $mc \ 79.186 / 100 \text{ mc} = 791,86 = \text{circa } 791 \text{ abitanti insediabili; } 791 \text{ ab. } \times 24 \text{ mq} = \text{mq. } 18.984.$

Dai parametri di riferimento emerge il seguente quadro di progetto:

<i>St (superficie territoriale)</i>	<i>mq</i>	<i>60.913</i>
<i>V max (volume massimo consentito)</i>	<i>mc</i>	<i>79.186</i>
<i>Superficie minima standards</i>	<i>mq</i>	<i>$79.186/100 \times 24 = 19.004$</i>
<i>Superficie standards di progetto</i>	<i>mq</i>	<i>19.005</i>
<i>Superficie viabilità esistente</i>	<i>mq</i>	<i>1.260</i>
<i>Superficie viabilità di progetto</i>	<i>mq</i>	<i>3.590</i>
<i>Sf (superficie fondiaria)</i>	<i>mq</i>	<i>31.670</i>
<i>If (indice fabbricabilità fondiaria)</i>	<i>mc/mq</i>	<i>2,50</i>
<i>Volumetria prevista dal progetto</i>	<i>mc</i>	<i>$31.670 \times 2,5 = 79.175$</i>

All'interno della zona destinata al PEEP sono individuate aree con destinazione urbanistica così definita:

- 1) *attrezzature di livello urbano: comprende una fascia del verde sportivo, attuale campo di calcio, che è stata ricompresa dentro la zona di piano attuativo; la stessa non è computabile ai fini degli standards del PEEP; lo sviluppo della relativa superficie è pari a mq. 1.160.*
- 2) *area di pertinenza: il piano individua aree di pertinenza di fabbricati esistenti in cui sono consentite solo costruzioni di facile rimozione e comunque sono destinate esclusivamente agli usi esistenti alla data di approvazione del P.E.E.P.;*

3) verde di rispetto: sono aree individuate lungo la viabilità, in prossimità di incroci o a ridosso di destinazioni pubbliche; non è consentito alcun tipo di costruzione se non manufatti di modeste dimensioni ad esclusivo servizio delle reti tecniche, canalizzazioni passanti in tali zone od anche impianti tecnologici esistenti a servizio di abitazioni; sono destinate alla sistemazione stradale nonchè ad aree alberate di protezione; lo sviluppo della superficie complessiva è pari a mq. 3.305.

Nell'ambito dell'assetto fisico dell'area viene individuato un sistema di viabilità che utilizzando l'assetto attuale della strada denominata Fonte di Grele, collega la zona PEEP all'area posta a valle della stessa e destinata a zona di espansione residenziale; l'asse di attraversamento, infatti, incrocerà l'infrastruttura in corso di realizzazione e di cui alla delibera di C.P. n. 18/11 del 21.02.1995. La stessa strada Fonte di Grele subirà una deviazione con ampliamento generando una sorta di "anello" stradale per meglio distribuire l'accessibilità alle aree disposte tra la suddetta strada e la statale; il dimensionamento complessivo di tutta la viabilità del piano, ivi compresa quella di distribuzione degli accessi ai fondi edificabili, è stata riportata sugli elaborati di progetto.

Sulla base dell'analisi geo-morfologica dell'area e del dimensionamento delle superfici secondo i parametri urbanistici di riferimento, il progetto individua nove localizzazioni destinate all'edificazione della residenza:

- lotto A: mq. 4.290
- lotto B: mq. 2.350
- lotto C: mq. 3.120
- lotto D: mq. 4.440
- lotto E: mq. 3.110
- lotto F: mq. 2.000
- lotto G: mq. 3.465
- lotto H: mq. 4.885
- lotto I: mq. 4.010
- totale mq. 31.670*

In ognuna delle localizzazioni sono state individuate aggregazioni tipologiche delle unità sulla base dei vincoli geo-morfologici del suolo, nonchè dai riferimenti urbanistici ed edilizi che compongono il quadro normativo dell'insediabilità.

La verifica dimensionale dei rapporti tra le norme del piano e l'edificabilità delle aree residenziali è costituita dal Planivolumetrico che, non avendo carattere prescrittivo, ha invece valore di soluzione delle relazioni tra la morfologia del suolo, elementi costitutivi della viabilità ed utilizzazione fondiaria, in conformità alle disposizioni relative agli indici e parametri urbanistici. Comunque le tipologie residenziali insediabili nella zona dovranno essere conformi alle disposizioni delle norme statali vigenti in materia di edilizia economica e popolare, nonchè a quanto disposto dall'art. 35 della L. 865/71 e sue successive modifiche ed integrazioni, e per quanto al 1° comma dell'art. 8 della L. 28.01.1977 n. 10.

Per quanto attiene alla previsione del PRG vigente, nel merito delle destinazioni ad uso commerciale e terziario, la normativa del PEEP consente di riservare, ai piani terra degli edifici residenziali, una superficie massima pari al 20% della superficie edificabile totale del lotto (Se) a destinazione commerciale; in tale caso dovrà essere necessariamente reperita la quantità minima di standard pubblico.

Nel merito della quantità di aree da cedere in proprietà, o da concedere in diritto di superficie, si dispone nella normativa del PEEP che sia il Consiglio Comunale a deliberare circa l'individuazione di tali aree secondo le richieste che perverranno; ciò vale anche in considerazione del fatto che sono intervenute nuove norme che modificano il disposto del comma 11° dell'art. 35 della L. 865/71; le nuove disposizioni di cui all'art. 3, comma 63, L. 663 del 23.12.1996 (Manovra Finanziaria '97), superano la ripartizione delle aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie e

singoli così come era previsto dall' 11° della citata legge 865: in definitiva viene abolito l'indice compreso tra il 20% ed il 40% in termini volumetrici, delle aree edificabili comprese nel PEEP.

Urbanizzazioni primarie

Nelle tavole di progetto viene definito l'impianto complessivo delle urbanizzazioni:

- viabilità e parcheggi;
- rete idrica;
- rete elettrica ed illuminazione pubblica;
- rete fognante: acque nere e pluviali;
- rete metanifera

Urbanizzazioni secondarie

Per quanto riguarda il capitolo relativo a tali urbanizzazioni, il piano prevede l'utilizzazione delle aree secondo le seguenti destinazioni:

- verde pubblico di quartiere: comprende aree attrezzate e sistemate a verde attrezzato con micro-strutture (chioschi, parco-giochi ecc.), piccoli impianti sportivi di diversa natura: basket, bocce, pallavolo ecc... comprensivi dei servizi necessari;
- verde sistemato a giardini e d accessi: è un sistema di aree verdi sistemate a parco giochi, giardini e viabilità che riveste la funzione di collegamento tra la viabilità del piano e le aree destinate all'edificazione; le superfici così destinate sono state ricavate sulle fasce del vincolo imposto dalla presenza di reti elettriche di A.T. il cui limite di inedificabilità è disposto dal DPC del 23.04.1992.
- attrezzature collettive: in tale area è prevista la destinazione ad attività di supporto all'assistenza familiare quale può essere una struttura per intrattenimento e svago dei bambini, degli anziani, oppure circoli ricreativi, culturali, ecc...

Standards D.M. 2-4-68 n. 1444

Ai sensi delle disposizioni normative del PRG lo standard minimo di legge è incrementato da 18 mq/ab a 24 mq/ab; da cui risulta la seguente suddivisione per aree omogenee tenuto conto che l'incremento è pari a + 33,3%:

1) aree per istruzione	da	mq. 4,50	a	mq. 6,00
2) attr. interesse comune	da	mq. 2,00	a	mq. 2,70
3) spazi di verde pubb.	da	mq. 9,00	a	mq. 12,00
4) parcheggi	da	mq. 2,50	a	mq. 3,30
totale/ab da		mq. 18,00	a	mq. 24,00

In considerazione del fatto che il PP non prevede di destinare aree pubbliche alla realizzazione di strutture scolastiche, si ridetermina la quota di standards pari a mq. 6,00 ripartita all'interno degli altri indici.

Prevedendo che l'insediabilità del numero di abitanti è pari a 791 unità, ne consegue il seguente rapporto:

1) attr. interesse comune	mq. 2.145	mq./ab 2,71 > 2,70
2) spazi di verde pubb.	mq. 13.705	mq./ab 17,32 > 12,00
3) parcheggi	mq. 3.155	mq./ab 3,98 > 3,30
totale	mq. 19.005	mq./ab 24,01 > 24,00

I vincoli sul territorio

Dagli atti allegati alla Delibera di C.P. n.13/7 del 28.02.1991 relativa alla prima approvazione del P.R.G. si desume che il territorio comunale di Guardiagrele è gravato dai seguenti vincoli.

- idrogeologico e boschivo
- paesistico, ambientale e storico
- archeologico
- sismico
- usi civici.

Dal riscontro con la cartografia dei vincoli non risulta che l'area di piano particolareggiato sia soggetta a vincoli, a meno di quello sismico, e su di essa non insistono previsioni del Piano Regionale Paesistico.

La presenza di due linee di A.T. impone il rispetto delle distanze di cui alle disposizioni dell'art. 5 del DPR 23.04.1992.
