

# 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 Piano di Recupero sono consentiti di iniziativa privata.

Le aree interessate sono tre, ubicate nel cuore dell'agglomerato urbano di Villa Raspa.

- La prima a ridosso di Via Vienna ed attraversata da Via Oslo, sostanzialmente in piano, in adiacenza di altro Piano di Recupero presentato da diversi committenti, attualmente in fase di approvazione;
- La seconda nelle vicinanze di Via Parigi, accessibile da strada privata in lieve declivio dalla via comunale, connessa ad un tessuto densamente urbanizzato ed edificato, collegabile attraverso un parcheggio pubblico alla zonizzazione del Piano di recupero adiacente;
- La terza è posizionata in prospicienza di Viale Europa (s.s. n. 602) e direttamente accessibile dalla stessa.

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 strumentazione urbanistica, ed è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di tipo uni o bifamiliare e da palazzine con più appartamenti.

C'è carenza di infrastrutture pubbliche nella zona, pur esistendo diverse e variegata iniziative pubbliche e private di adeguata consistenza, le quali in breve tempo saranno in grado di conferire all'area interessata un idoneo equilibrio urbanistico ed infrastrutturale.

La viabilità di accesso all'aree di intervento può ritenersi soddisfacente ed è costituita, oltre che dall'importante asse di Viale Europa, da Via Parigi e Via Oslo.

Attualmente non esistono parcheggi, piazze o verde pubblico.

## **FINALITA'**

Il degrado urbanistico e la bassa qualità edilizia della zona vengono accentuate dalla carenza di spazi pubblici attrezzati, necessari a conferire un adeguato supporto alle funzioni residenziali; anche la rete viaria ha bisogno di adeguamenti e non esistono parcheggi pubblici.

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

- a) La realizzazione di edifici con destinazione residenziale e dotati di adeguate quote di parcheggi pertinenziali, consentendo la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici; le dislocazioni, la forma e la struttura architettonica dei manufatti saranno frutto di un disegno urbano che tenga conto dell'impatto paesaggistico, di un adeguato grado di sostenibilità ambientale e dotati di una stretta correlazione tra edifici residenziali e spazio pubblico di contorno.
- b) L'adeguamento di strade pubbliche e l'allaccio alla di strada di progetto (nuova Via Oslo, P.d.R. vigente "Mucci") che, grazie ad un intervento convergente e compatibile, permettano la ottimale funzionalità dei percorsi carrabili e pedonali;
- c) La realizzazione di spazi pubblici attrezzati ed adeguati ai bisogni della collettività, come parcheggi di dimensioni e localizzazione adeguati ed aree attrezzate a verde pubblico;

## **SCELTE URBANISTICHE**

Il Piano di recupero di iniziativa privata è costituito da tre aree indipendenti e distinte: i comprensori C1, C2 e C3. Le dimensioni di tutte le aree sono modeste, pertanto la dislocazione delle infrastrutture e degli spazi pubblici è stata suggerita dalle dotazioni preesistenti e dalla programmazione in atto, operando le seguenti scelte:

- Comprensorio 1 (C1):
  - o dotazione a standard di parcheggi pubblici a ridosso di Via Vienna, di accesso alla zona del Piano di recupero adiacente vigente, ed in ogni caso di utilità alla zona esistente già in grave carenza di servizi di parcheggio pubblico allo stato attuale;
  - o dotazione a standard di un'area di parcheggi pubblici anche nell'area derivata da Via Oslo, a servizio delle nuove e preesistenti abitazioni, ora sprovviste di parcheggi;
  - o cessione per allargamento stradale di ampliamento del tratto di Via Oslo fino al limite del Piano di recupero, per andare a confluire nell'incrocio con Via Vienna, ottenendo un sistema di innesto adeguato e funzionale;
- Comprensorio 2 (C2):
  - o dotazione a standard di parcheggi pubblici a ridosso della strada con parcheggi pubblici del Piano di recupero vigente "Mucci", con miglioramento della funzionalità complessiva;
- Comprensorio 3 (C3):
  - o dotazione a standard per la realizzazione di alcuni parcheggi pubblici a ridosso di Viale

- Europa, contenuti nella dimensione consentita dalla esiguità dello spazio disponibile;
- o cessione per nuova strada pubblica di collegamento tra Viale Europa ed il nuovo accesso alle proprietà del Lotto 4, anche per l'utilizzo dei nuovi parcheggi pubblici.

## **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le previsioni progettuali prevedono:

- che i piani interrati, ove previsti, siano destinati ad autorimessa, cantina e/o impianti tecnologici;
- i piani terra siano destinati ad autorimesse ed uffici privati;
- tutti gli altri piani saranno a destinazione residenziale;
- Le coperture saranno a terrazza, accessibili da scala condominiale coperta con solaio piano.
- Il recupero delle volumetrie esistenti avverrà tramite opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione edilizia dello stabile preesistente, onde consentire all'unico edificio interessato (edificio 3 - C2) di acquisire una morfologia ed un aspetto uniforme ed armonico.

La tipologia prevista è di palazzina su più piani, con destinazioni d'uso a:

- uffici privati - ai piani terra (edifici 1 e 2 – C1) ed al primo piano (edificio 4 -C3);
- locale commerciale – al piano terra (edificio 3 – C2)
- civile abitazione – ai piani superiori di tutti gli edifici.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le aree oggetto del Piano di Recupero sono già dotate di opere di urbanizzazione primaria: collettore fognante acque nere ed allacci, collettore acque bianche ed allacci, rete idrica, rete gas metano, linea elettrica e telefonica.

Sono comunque da realizzare:

- L'allaccio alle reti di smaltimento delle acque nere e bianche dai lotti alle reti comunali identificate, oltre ad alcuni tratti di raccordo;
- l'allaccio alla rete elettrica per l'alimentazione dei parcheggi zona Via Oslo;
- L'allaccio alla rete elettrica di Viale Europa per l'alimentazione del parcheggio di progetto adiacente;
- Le sedi stradali ed i marciapiedi in Via Oslo;
- I parcheggi pubblici previsti in Via Oslo e adiacenze, Viale Europa;

Le sedi stradali, pavimentate con asfalto, avranno a margine marciapiedi di larghezza di 1,50 mt. e/o una banchina di m 0,50, un sistema di caditoie per la raccolta delle acque piovane e una rete per l'illuminazione pubblica. Il dimensionamento, l'esatta ubicazione e i particolari costruttivi delle reti saranno definiti in sede di progetto esecutivo e in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

**PIANO PARTICELLARE DEI PARTECIPANTI AL PIANO DI RECUPERO**

n°	Intestati	Foglio	Particella	Superficie catastale	
1	CHIAVELLI Rocco	5	613	192	mq
2	CHIAVELLI Rocco	5	621	415	mq
3	CHIAVELLI Rocco CRUGNOLA Teresa	5	937	380	mq
4	CHIAVELLI ROCCO	5	1247	3	mq
5	COCCHIARELLA Giuseppe DI MARCANTONIO Gina	5	170	215	mq
6	COCCHIARELLA Giuseppe DI MARCANTONIO Gina	5	256	270	mq
7	COCCHIARELLA Giuseppe DI MARCANTONIO Gina DI MARCANTONIO Giovanni PROIETTI Matilde	5	1176	40	mq
8	COCCHIARELLA Giuseppe DI MARCANTONIO Gina DI MARCANTONIO Giovanni PROIETTI Matilde	5	1177	28	mq
9	COCCHIARELLA Giuseppe DI MARCANTONIO Gina	5	1291	210	mq
10	COCCHIARELLA Giuseppe	5	2008	262	mq
11	DONATELLO IMMOBILIARE s.n.c.	5	582	1260	mq
12	MAIANO Gabriele SABLONE Antonella	5	718	470	mq
13	MAIANO Gabriele	5	719	1470	mq
14	MAIANO Gabriele SABLONE Antonella	5	721	210	mq
				5425	mq

**EDIFICI ESISTENTI – TITOLI AUTORIZZATIVI**

**Chiavelli Rocco**

Licenza Edilizia del 26/01/1963 e successivo condono edilizio;

**Cocchiarella Giuseppe e Di Marcantonio Gina**

Licenza Edilizia del 12/11/1970 – Concessione Edilizia n. 19/1984 – Concessione Edilizia n. 92 / 14/07/1987

**Donatello Immobiliare**

Lic.Ed. del 11/06/1965 a nome di Anna Klara Sommer

**Maiano Gabriele e Sablone Antonella:**

Lic. Ed . del 24/06/1976 e variante del 16/01/1981 n. 26;  
C.E. sanatoria n. 727/95 del 14/11/1995; C.E. n. 130/2000;  
Aut. n. 18/2000 e relativo condono presentato il 07/07/2004 n. 15160;

## **DATI URBANISTICI DI PROGETTO E DIMENSIONAMENTO (D.M. n. 1444/1968)**

La superficie territoriale del piano di Recupero, su base catastale:	mq	5.425,00
Indice di edificabilità territoriale:	mc/mq	2,00
Volume totale consentito (2 x 5.377):	mc	10.850,00
Volume esistente ed assentito da conservare:	mc	2.558,00
Nuovo Volume di incremento in progetto:	mc	7.658,00
Totale Volume di progetto (esistente + incremento) Piano di Recupero:	mc	10.216,00
Calcolo degli abitanti insediabili (10.850 mc / 100) =	nn.	108,5
Superficie minima da destinare a standards (12 mq/abitante) = 12x108,5 =	mq	1.302,00
Superficie di progetto per standards del PdR di cessione al Comune:	mq	1.306,00
Superficie prevista per allargamenti stradali di progetto:	mq	237,50
Superficie di cessione totale (standard + strade) del Piano di Recupero	mq	1.543,50

## **AREE PRIVATE**

### **COMPRENSORIO C1**

PROPRIETA'	SUP. TERR.	VOL. EDIF. (lt=2mc/mq)	VOL. DA CONSERV.	VOL. REALIZZABILE	LOTTI	SUP. FOND.	VOL. DI PROGETTO
CHIAVELLI	990 mq	1980 mc	0 mc	1980 mc	L1	472 mq	1745 mc
DONATELLO	1260 mq	2520 mc	0 mc	2520 mc	L2	643 mq	2506 mc

### **COMPRENSORIO C2**

PROPRIETA'	SUP. TERR.	VOL. EDIF. (lt=2mc/mq)	VOL. DA CONSERV.	VOL. REALIZZABILE	LOTTI	SUP. FOND.	VOL. DI PROGETTO
COCCHIARELLA	1025 mq	2050 mc	1248 mc	802 mc	L3	815 mq	771 mc

### **COMPRENSORIO C3**

PROPRIETA'	SUP. TERR.	VOL. EDIF. (lt=2mc/mq)	VOL. DA CONSERV.	VOL. REALIZZABILE	LOTTI	SUP. FOND.	VOL. DI PROGETTO
MAIANO	2150 mq	4300 mc	1310 mc	2990 mc	L4	1940 mq	2636 mc