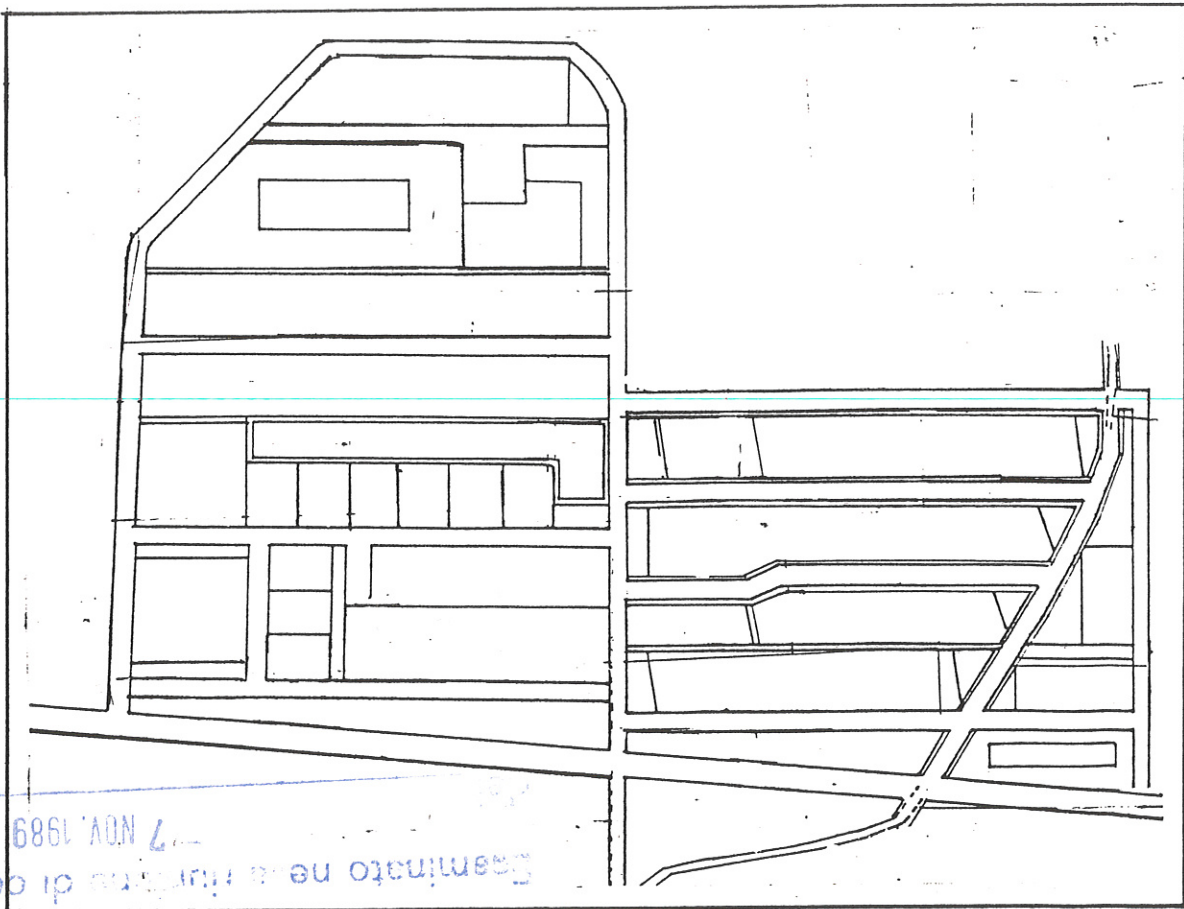
 ING. SALVATORE FALCO		DATA -5 GIU. 1989 SCALA	ALL. 1	
		RELAZIONE TECNICA		
PROGETTO DI RIDISTRIBUZIONE DI LOTTI ED INFRASTRUTTURE ALL'INTERNO DEL P.E.E.P.				
COMUNE DI PARETE DI PROVINCIA DI CASERTA				

COMUNE DI PARETE
 PROVINCIA DI CASERTA
 5 GIU 1989
 Prot. Arr. N. 3682
 Prot. Part. N.



Esaminato ne è stato di consiglio
 7 NOV. 1989

CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE
 11/11/89

COMUNE DI PARETE

Piano di edilizia economica e popolare -
Progetto di ridistribuzione lotti ed infrastrutture .

RELAZIONE

Premessa .

Il progetto in esame , prevede la ridistribuzione all'interno del P.d.Z. vigente , dei lotti e delle infrastrutture , tale variante non incide in alcun modo sul dimensionamento del piano , non comporta modifiche al perimetro , agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico che rispondono a quanto previsto dalla legislazione vigente in Materia .

Il progetto si è reso necessario in quanto dal riscontro effettuato tra quanto previsto nel P.d.Z. vigente e la situazione reale , si è potuto rilevare che sono state apportate delle variazioni , che hanno modificato in modo consistente l'assetto della zona .

Le variazioni riscontrate risultano :

-Realizzazione di due edifici multipiani del tipo D(Coop.

Basilie), e di un edificio multipiano del tipo E (IACP) in zone in cui erano previste villette simplex mono-familiari del tipo A e duplex del tipo C.

Queste realizzazioni hanno variato i percorsi veicolari e pedonali previsti a servizio di questa zona .

-Variazione del posizionamento dei Trenta Lotti , che vengono traslati verso sud , con uno spostamento anche

della zona di verde a loro servizio .

-Sono stati previsti ed autorizzati due nuovi interventi

ti dell'Istituto autonomo case popolari , per la realizzazione di altrettanti edifici multipiano , su di una

zona in cui erano previste delle villette del tipo F.

-Leggero spostamento , nella fase esecutiva del tronco

di circumnavigazione .

-Si è riscontrato nella zona la presenza di una strada

vicinale , denominata Rosolina , che taglia il piano di

zona in due parti , la quale non è riportata nei grafici

ci de P.d.Z. vigente .

Il tracciato di tale asse , interseca assi viari , ed i
fici e villette , previste .

-Si riscontra poi la presenza di ampie zone , che al-
la luce delle variazioni effettuate , non sono più in
grado di contenere quanto precedentemente previsto, e
che quindi allo stato sono inutilizzabili .

-Si è rilevato che l'asse viario , perimetrale , realiz-
zato in minima parte , non ha subito alcuna variazione,
rimanendo inalterato il perimetro della intera zona .
Da quanto su esposto , appare chiara la necessità del-
l'intervento di ridistribuzione .

PROPORZIONAMENTO

L'intera zona nel progetto in esame occupa un area di
Ha 9.20.11 , e prevede la realizzazione di 1250 vani,
pari al 60% di 2024 vani , per i quali era prevista la
ricostruzione , in quanto fatiscenti .

Proporzionamento e previsioni effettuate in sede di
redazione del P.d. Z. sono state confermate .

La superficie è stata determinata sulla base dell'in-

dice di densità territoriale previsto per la zona

che è di 1,2 mc/mq, attribuendo a ciascuno vano da

costruire, la cubatura di 80 mc. Vuoto per pieno.

Gli standard previsti nel progetto di redistribuzione,

rispettano le indicazioni previste dalla normativa e

precisamente del decreto ministeriale del 2/4/68.

Tale decreto infatti prevede i rapporti massimi, tra gli

spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli

spazi pubblici o riservati alle attività collettive,

a verde pubblico o a parcheggi.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi

sono fissati in misura da assicurare per ogni abitante

, insediato o da insediare, la dotazione minima di

mq 18 ripartita nel seguente modo:

mq 4.5 di aree per l'istruzione

mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune

mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco

e per il gioco e lo sport.

mq 2.5 di aree per parcheggi.

Nel nostro caso le quote sono così distinte :

-Aree per l'istruzione mq . 6175

-Aree per parcheggi mq . 3307

-Aree per spazi pubblici attrezzati mq . 12432.

-Aree per attrezzature di interesse comune mq.3307.

Tali rapporti rispettano ampiamente quelli richiesti.

La rimanente parte di superficie occupata è così di-

stinta :

Area destinata a viabilità veicolare e pedonale mq 31.500.

-Area destinata alla edificabilità mq . 35088.

CARATTERISTICHE

La fase progettuale , ha dovuto adattarsi sia agli in-

terventi puntiformi operati sul territorio , in epoche

diverse , sia alle esigenze di soddisfare iniziative pub-

bliche , assegnazione dei trenta lotti a che private per

soddisfare richieste di assegnazione di terreno da par-

te di cooperative di cittadini .

Inoltre uno studio attento , delle infrastrutture già rea-

lizzate , e programmate , dalle amministrazioni che si

sono succedute, ha indirizzato in modo pesante le scel-

te effettuate .

L'intervento prevede , infatti , la localizzazione del tren-
ta lotti , da assegnare a cittadini di Parete , che hanno

particolari requisiti , a ridosso di un asse viario che

si diparte dall'anello perimetrale che circonda la zona,

in quanto si è ritenuto servire questo insediamento di ur-
banizzazione primaria , a carico del comune ; il progetto re-
lativo infatti è già in una avanzata fase e prossimo alla
realizzazione .

E' stato definito il posizionamento dei due nuovi insedia-

menti che saranno realizzati dall'I.A.C.P. , in prossimità

di questi però sono state previste due zone di parcheggio, ed
un tratto di strada , di collegamento di due assi viari di

penetrazione .

Nella parte sud della zona è stata prevista la realizzazio-

ne di una scuola elementare e materna , di una zona di attrez-
zature per il tempo libero ed il commercio , ed una zona per
attrezzature di interesse comune , la scelta non è stata casu-

ale , ma frutto di precise considerazioni .

Si è ritenuto opportuno infatti , per evitare fenomeni di ghettoizzazione , dotare la parte estrema del nuovo P.d.Z. di servizi che siano in grado di vivacizzarla e renderla punto di riferimento della intera cittadinanza .

Nella zona , a diretto contatto con la strada vicinale , si è provveduto alla localizzazione di una serie di villette del tipo B , duplex monofamiliari a schiera , che rispondono a precise caratteristiche , tali da renderle idonee per la richiesta di finanziamenti agevolati .

Tale zona è stata ampiamente dotata di ampi spazi destinati a verde ed attrezzature ed a parcheggi .

L'intero insediamento , è caratterizzato da una distinta trama viaria veicolare e pedonale .

La prima si articola in un anello che abbraccia l'intero quartiere e sul quale , si allaccia la rete di distribuzione interna .

I percorsi pedonali assolutamente indipendenti da quelli veicolari , fiancheggiando le aree destinate a verde attrezzato .

Per le infrastrutture a servizio dell'intero quartiere

(rete viaria, elettrica, idrica e fognante) sono tass-

te lasciate inalterate quelle che non hanno subito modi-

ficazioni e spostamenti nel progetto di redistribu-

zione. Sono state progettate solo quelle relative al

nuovi assi viari individuati, come ad esempio via Roso-

lina etc, ed a quelle zone che hanno subito modifiche ta-

li da non consentire l'utilizzo, di tutto quanto esi-

stente.

La progettazione di tali infrastrutture è richiesta, per

l'approvazione del la variante al P.d.Z., da parte degli

organismi preposti, come si può riscontrare dall'art. 4

della legge 167 del 18 Aprile 1962.

L'anello perimetrale avrà una larghezza di ml 8.00 + 2.00

m per i marciapiedi, tale dimensioni, sono diverse da

quelle di progetto, ma sono state adottate in quanto si è

tenuto conto di un tronco, già realizzato con queste di-

ensioni.

Le strade veicolari di penetrazione all'interno della

zona , hanno un capostada di larghezza di ml 6.00 , com=

pletato da marciapiedi della larghezza di ml. 1.00.

Il collegamento tra i vari isolati è assicurato , inol=

tre da percorsi pedonali di larghezza di ml. 2.50 , le

cui caratteristiche costruttive sono riportate nei gra=

fici di progetto allegati , tali percorsi consentono di

raggiungere le infrastrutture di servizio , senza attra=

versamenti delle strade veicolari .

Nella zona di verde ed attrezzature per il tempo libe=

ro , sono state previste le realizzazioni di idonee strut=

tture ricreative e culturali (vedi grafici) al fine di

sollecitare , rapporti sociali , importanti per il raggin=

gimento di un elevato grado di convivenza civile .

Le opere di urbanizzazione si completano con i servizi a

rete , le cui caratteristiche , sono dettagliatamente descritt=

nelle planimetrie di progetto allegate .

TIPOLOGIA EDILIZIA .

Le tipologie adottate , rispecchiano quelle già pre-
viste , con qualche modifica.

-TIPO A -ALLOGGIO SIMPLEX MONOFAMILIARE A SCHIERA

La cubatura di ciascuna unità abitativa è di circa 400

mc V.P.F. . sufficiente per alloggi da 5 vani convenzio=

nali .

L'alloggio si completa con un porticato ed un giardino

di circa 160 mq, a servizio diretto dell'abitazione .

Si prevede la realizzazione di n° 30 unità.

SCHEDA TECNICA

Dimensione netta del lotto mq. 288

Indice di copertura max. 0.45

Indice di fabbricabilità fon=

diario mc/mq 1.90

Tipo di copertura terrazzo

Altezza max . m. 4.00

Numero di piani 1

DISTANZE .

Dal confine 0.00

Dalla strada veicolare 12.00

-Tipo B. Duplex monofamiliare a schiera. -

La cubatura di ciascuna unità abitativa è di mc.480V.p.p.
L'alloggio si compone di un piano cantinato, di un piano rialzato a quota +70 cm, e di un primo piano a quota + 3.6. collegati da una scala interna, si prevede inoltre un porticato a piano terra. L'alloggio dispone di zone di verde privato sia nella parte prospiciente la strada principale, che nella parte posteriore.

Questa tipologia edilizia si ripete 63 volte.

SCHEDA TECNICA.

Dimensione del lotto circa mq. 200.
Indice di copertura max. 0.45

Indice di fabbricabilità fon= diaria mc/mq. 3.2

Altezza max. 10.00

Tipo di copertura. Tetto
No di piani 3

Distanze.

Dal confine con altri lotti 0.00
Dalla strada ml. (Nor-Sud) 8.00

-Tipo C- EDIFICIO DUPLEX MONOFAMILIARE

Ciascun edificio ha una cubatura vuota per pieno di mc. 780
L'alloggio è composto da un piano terra e da un primo
piano, nella parte posteriore del piano terra si rileva
la presenza di un porticato.

L'Unità è circondata da verde privato su tre lati, un'al-
tro è a confine con un altro alloggio.
La tipologia è ripetuta 9 volte.

SCHEDA TECNICA.

Superficie del lotto netta. mq. 500 (circa)
Indice di copertura max. 0.45

Indice di fabbricabilità fon-
dario mc/mq. 1.50

Altezza max. 7.00

copertura Terrazzo

N° del piani. 2

Distanze

dalla strada ml. 5.00

dal percorso pedonale ml. 5.00

Fabbricati. da un lato 0.00 dall'altro ml. 8.00

TIPO D1. EDIFICIO MULTIPIANO .

Questa tipologia prevede la realizzazione di un edificio multipiano del tipo a torre con prospetti liberi . I piani previsti sono cinque oltre il piano terra adibito a Box per le macchine .

SCHEDA TECNICA .

Superficie del lotto	mq. 1200
Indice di copertura	0.45
Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq	9.00
	1.00 *

No Piani 5 + P.T.

Copertura Tetto .

Altezza max. m. 20.00

Distanze .

Dalla strada M. 10.00

Fabbricati lato Ovest. m. 15.00

Lato sud e nord. m. 5.00

Questa unità è realizzata una sola volta ed occupa una cubatura pari a mc. 8.800.

-Tipo E - Edificio multifamiliare -

Quest'ultimo tipo si sviluppa su cinque piani abita-
bili , più il sottotetto ed il piano terra .
La cubatura occupata è di mc. 9000.circa .

SCHEDA TECNICA .

Superficie del lotto mq. 2400

Indice di copertura 0.4

Indice di fabbricabilità fon-

diaria mc/mq . 8.5 +

1.00*

Altezza max. m. 20.00

Numero di piani abitabili

5

+ sottotetto e P.T.

Distanze .

Dalla strada interna m. 5.00

Dalla circumsollazione m. 10.00

Lato Est ed Ovest. m . 7.00

*L'indice di fabbricabilità 1.00 mc/mq si riferi-

sce a cubature non residenziali .

Tra le tipologie presenti nel piano di zona devono

essere considerate anche altre relative ad edifici multi-
tipiani già realizzati ed in corso di realizzazione e

precisamente :

- Edifici multiplanari realizzati dalla coop Basile .

La cubatura occupata per le due realizzazioni è di mc. 18.600mc

tale tipologia era prevista nel P.d.z.; esistente .

- Edificio multipiano realizzato dall'IACP , assimilabile

alla tipologia E , che sviluppa una cubatura di 12.000mc.

-Edifici multiplanari programmati dall'IACP ed autoriz-

zati con regolare concessione così distinti :

Tipo A. volume occupato mc. 4653

Tipo B Volume occupato mc.5500.

Le tipologie individuate non rappresentano un vincolo per

la formulazione dei programmi di intervento , né per la in-

divisione dei soggetti , né per i criteri di assegnazione

dei lotti.

La cubatura totale da realizzare sulla zona oggetto dell'in-

tervento , rimane inferiore a quella consentita infatti:

Area totale mq 92011 x 1.2 (Indice di fabbricabilità)

è uguale a mc 110.413.

Quella prevista per le soluzioni prospettate è di mc. 107.813.

