



COMUNE DI BRINDISI

Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio

Piano di Recupero Paradiso Zona B3

Oggetto: Relazione tecnica.

Scala

Data
02/2007

IL COORDINATORE

Arch. Carlo CIOFFI

COLLABORATORI

Geom. Antonio DE SALVATORE

Geom. Salvatore MAZZONE

Geom. Amerigo VECCHIO

Geom. Ugo ZONGOLO

Tavola n°

RT

IL PROGETTISTA

Arch. Marcella MARANGIO

RELAZIONE PIANO DI RECUPERO PARADISO

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE e URBANISTICO GENERALE

Il presente progetto riguarda la rivisitazione di parte di un Piano di Recupero generale, denominato "Paradiso", ex lege 457/78 art. 28 redatto nella metà degli anni '80 che comprendeva tutta l'area perimetrata dal P.R.G. vigente come Zona di Recupero, compresa tra le vie: Nicola Brandi, via Egnazia, via Benedetto Croce e via Della Torretta, già adottato dall'Amministrazione Comunale con Delibera Consiliare n. 37 del 7/12/1985, esecutiva con presa d'atto della sezione Prov.le di controllo n. 17991/18 del 22/8/86 e mai approvato definitivamente, ma in parte attuato attraverso l'applicazione della Normativa Tecnica in esso contenuta, fin dal momento della sua adozione

Parte dell'intera area, ovvero l'area di Parco Bove, viste le problematiche dell'area di proprietà demaniale, è stata oggetto di stralcio dalla intera perimetrazione al fine di prevedere una pianificazione dettagliata attraverso la redazione di un Piano di Recupero proposto da questa Ripartizione Urbanistica e Assetto del territorio, approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n.114 del 27/7/2000.

La necessità di variare il vecchio piano scaturì dalle esigenze abitative nella zona e dalle diverse trasformazioni urbanistiche allora in atto in tutta la zona circostante. Alcune sono già state realizzate, altre sono in parte in fase di ultimazione, e altre ancora in fase di previsione, come di seguito specificato.

Detto piano approvato, oggetto di accordo con il Ministero delle Finanze, Agenzia del territorio provinciale di Brindisi, proprietario dell'area, ma non ancora attuato, prevede la demolizione delle cosiddette "baracche" esistenti e una riqualificazione di tutta l'area attraverso la realizzazione di n. 180 alloggi di edilizia residenziale pubblica, con tipologie di stecche in linea, sistemate all'interno di ampi spazi a verde e di aree per parcheggi.

Occorre precisare che il Piano di Recupero di “Parco Bove”, del 2000, fu pensato e progettato non solo con un numero di alloggi necessari e tale da potervi trasferire gli occupanti delle baracche, ma anche contestualmente alla demolizione delle stesse, in modo da non dover necessariamente provvedere alla sistemazione abitativa degli stessi abitanti durante i lavori.

Questa esigenza condusse a scelte tipologiche e ad una sistemazione dell’area, estrapolata dal tessuto edilizio circostante, con fabbricati di quattro e cinque piani e con una viabilità che tendeva a ricucire la disorganicità del tessuto esistente.

Ad oggi sono state demolite solo due baracche i cui occupanti sono stati sistemati negli alloggi di proprietà dello IACP, al quartiere Sant’Elia, dati in concessione al comune di Brindisi.

Al piano terra del fabbricato posto al centro dell’area erano previsti alcuni locali di uso pubblico che si affacciano su un’ampia piazza; la viabilità di progetto realizzava , con tre importanti assi viari, il collegamento tra via Brandi e via Della Torretta che ne comprendono l’area in questione.

Via Nicola Brandi e via Della Torretta sono due assi viari molto importanti dal punto di vista della viabilità e dei collegamenti in quanto su entrambe, a nord- ovest, si innestano gli svincoli per le superstrada Bari - Lecce e Brindisi – Taranto; su via Nicola Brandi si riversa buona parte del traffico proveniente dal sud della città per raggiungere il quartiere Casale; via Della Torretta corre lungo tutto il quartiere Paradiso e si collega al sud della città attraverso la strada dei Pittachi.

Il progetto che si propone in questa fase, riguarda le restanti aree all’interno della vecchia perimetrazione di zona di recupero sopra richiamata, che restano comprese tra via Nicola Brandi e via Della Torretta. e che racchiudono, rispettivamente a Sud-Est e a Nord-Ovest l’area denominata Parco Bove.

Per una individuazione semplificativa le aree medesime sono state denominate rispettivamente “comparto 1” e “comparto 2”.

Due degli assi viari del progetto di “Parco Bove” costeggiano rispettivamente il comparto 1 a sud-est e il comparto 2 a nord-ovest: il primo è previsto sull’area attualmente occupato per buona parte da una “baracca”, il secondo si sovrappone all’attuale via Galileo Galilei ed il terzo asse taglia l’area in due, partendo dall’incrocio di via Brandi con via Amerigo Vespucci per collegarsi

alla via Torretta in corrispondenza dello sbocco della nuova strada di lottizzazione de "Le Ville", in adiacenza al campo sportivo esistente.

Il comparto 1 a sud-est, si incunea a triangolo tra via Nicola Brandi e l'inizio a sud di via Della Torretta, lungo il tratto che fronteggia parte della Lottizzazione "Le Ville" approvata con Del. C.C. n. 3 del 18/1/99 i cui interventi residenziali sono in fase di ultimazione. La parte su via Nicola Brandi, dalla parte opposta è attualmente interessata dalla lottizzazione Albertini approvata con Del. C.C. n. 86 del 26/08/2002 con la previsione di costruzione di n. 138 villette a schiera.

Il comparto 2 a nord-ovest è adiacente alla zona 167 su via Della Torretta, con un P.E.E.P. approvato con Del. C.C. n.14 del 12/2/2002, non ancora avviato, con previsione di realizzazione di n. 124 alloggi, di nuova viabilità che, a sua volta, verrà a modificare l'assetto urbanistico ed edilizio dello comparto stesso.

A sua volta l'area PEEP ora richiamata fronteggia parte della vasta zona residenziale e di servizi, approvata con Accordo di Programma dell'1/8/1994 e realizzata grazie anche attraverso i finanziamenti di cui alla Legge 203/91.

Il quartiere Paradiso, nella sua intera individuazione risulta dotato di servizi relativamente agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68; la verifica è stata effettuata nei vari piani esecutivi di in corso di progettazione e/o realizzazione come pure nel Piano dei Servizi approvato con Delibera C.C. n. 132 del 13/10/1999.

1) FINALITA' DEL PIANO

L'esigenza di proporre un nuovo piano è dovuto pertanto, non solo all'avvenuta decadenza del vecchio, mai approvato definitivamente, ma alla difficoltosa realizzazione di quanto previsto dal medesimo, nelle parti in cui era richiesto l'intervento dell'Amministrazione pubblica o la capacità dei privati di avviare l'attuazione di interventi per unità minime e per comparti.

Si specifica che comunque non è soggetta a decadenza la perimetrazione della zona soggetta a recupero in quanto sovraordinata alla zonizzazione sottostante prevista.

Si riscontra, nei due comparti, la presenza di complessi edilizi fortemente degradati che dovranno assumere il ruolo della riqualificazione degli spazi sui quali insistono e che coincidono con angoli di visuale importanti: la masseria della Torretta a nord ovest sulla via Torretta medesima e l'angolo di via Brandi sull'incrocio di via Egnazia.

E soprattutto emerge la necessità di razionalizzare la viabilità di previsione e riqualificare quelle aree degradate sulle quali non si è potuto procedere con l'intervento privato diretto, il tutto nella considerazione delle trasformazioni in essere nelle aree circostanti.

Il percorso da seguire, pertanto, non sarà quello di operare una revisione della normativa finora applicata, bensì verificare le effettive potenzialità edificatorie future, attraverso una ricognizione di come si è finora attuato il vecchio piano, e prospettare la riqualificazione delle aree degradate con una normativa puntuale.

A tal riguardo si specifica che i comparti sono del tutto o quasi edificati, anche se non nella massima potenzialità edificatoria, e che l'attività edilizia privata ha riguardato interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sopraelevazione e ampliamenti realizzati con interventi diretti e che l'azione di recupero è stata attuata per la maggior parte delle aree.

3) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DEI COMPARTI

L'area posta a Nord-ovest di Parco Bove (Comparto 2) è delimitata, partendo da Nord, da via Benedetto Croce, via Monti, la zona 167, via Della Torretta, comprendendo la "masseria della Torretta", complesso ottocentesco, via Galilei lungo Parco Bove, e via Egnazia. che ne completa il perimetro.

Il Comparto è tagliato da strade perpendicolari che riquadrano all'interno isolati con lotti edificati con fabbricati isolati, arretrati rispetto alle strade, con tipologia in linea di massimo 3 piani. A questa tipologia si alterna un tessuto di costruzioni a uno o due piani, realizzati su piccoli lotti, che si attestano sui confini sviluppandosi su uno o due piani. Questo sviluppo, considerando anche l'epoca di alcune costruzioni realizzate intorno agli anni '60, ha portato a situazioni nelle quali il rispetto delle distanze legali tra fabbricati e tra pareti finestrate non sempre è stato rispettato, condizionando così il completamento delle volumetrie assenti dei lotti interessati.

All'interno del tessuto descritto trovano spazio due strutture di proprietà comunale adibite a servizi: tra via Metastasio e via T.Tasso una scuola Elementare attualmente non utilizzata e per la quale ne è programmata la ristrutturazione; tra via T.Tasso via Ugo Foscolo la sede del Giudice di Pace per la quale se ne prevede il trasferimento alla Cittadella della Giustizia, in prossimità degli Uffici giudiziari, attraverso la realizzazione di nuova costruzione.

Su via Egnazia è presente un'area per distributore di carburanti e su via Benedetto Croce una sede della Telecom.

Infine tra via Foscolo e via Galileo, di fronte a Parco Bove, si sviluppa l'ultimo isolato oggetto di questo comparto, stretto e lungo composto da lotti affiancati, edificati con tipologie per lo più a schiera di massimo 2 piani, tagliati, per l'attraversamento trasversale, esclusivamente da due passaggi pedonali, così come previsto dal vecchio piano.

In appendice dello stesso, sul lato nord prospiciente via della Torretta, si attesta un agglomerato di fabbricati, in parte ridotti a ruderi, intorno all'impianto della masseria della Torretta, attualmente oggetto di interventi di restauro e recupero da parte dei proprietari.

Il Piano di recupero di Parco Bove approvato nel 2000 prevede, su via Galilei, la realizzazione di un viale alberato con attigui giardini privati pertinenti al fabbricato che lo fronteggia, riqualificando così l'isolato in argomento.

Il Comparto 1, ovvero la parte a SUD-EST di Parco Bove, è delimitato tra via Nicola Brandi, le baracche di parco Bove e via Della Torretta, in particolare lungo l'innesto con la viabilità che condurrà alla lottizzazione "Le Ville", all'incrocio con la sottostante strada dei Pittachi.

Quest'area è tagliata in quattro parti da due strade trasversali: via Fucini e via Zanella che non ha sbocco verso Est; qui il tessuto si presenta in modo disomogeneo con la compresenza di lotti medio- piccoli con tipologie differenziate di edifici privi di caratterizzazione alcuna.

Emerge la realizzazione di un fabbricato in linea che si sviluppa su quattro piani fuori terra, tra via Nicola Brandi e via Fucini, realizzato secondo le norme prescrittive del precedente Piano di Recupero che ospita un attività bar al piano terra porticato; questo tipo di intervento è rimasto isolato nella sua tipologia, probabilmente perché, nei lotti adiacenti, piccoli e di proprietà diverse, non si sono verificate le condizioni idonee a operare per comparti, come previsto.

In adiacenza allo stesso, proprio all'ingresso di Parco Bove, sono presenti alcuni fabbricati a un piano, di piccole dimensioni, in parte diroccati, in parte in pessimo stato di conservazione.

I fabbricati su via Nicola Brandi, realizzati a distanze diverse dalla strada, presentano recinzioni discontinue e molto disomogenee, che, vista anche la cattiva manutenzione dei marciapiedi pubblici, attribuiscono un aspetto di periferia degradata.

All'interno di questo comparto, all'incrocio tra via Brandi e l'inizio di via Della Torretta, significativa rimane la presenza di una villa privata con un ampio giardino, confinante a sua volta con altro lotto edificato con edificio unifamiliare con giardino circostante.

La destinazione d'uso prevalente degli immobili è di civile abitazione e si riscontrano, nelle immediate vicinanze, pochissime attività commerciali di vicinato.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

COMPARTO 1			COMPARTO 2		TOTALE	
Superficie Territoriale	mq.	18.410	Superficie Territoriale	mq.	40.960	mq. 59.370
Urbanizzazioni primarie	mq.	1.700	Urbanizzazioni primarie	mq.	5.986	mq. 7.686
Urbanizzazioni secondarie	mq.	0	Urbanizzazioni secondarie	mq.	7.242	mq. 7.242
Superficie fondiaria	mq.	16.710	Superficie fondiaria	mq.	27.750	mq. 44.460
Volume esistente	mc.	26.740	Volume esistente	mc.	54.470	mc. 81.210
I.f.		1,6	I.f.		1,96	I.f. medio 1,78
Numero abitanti censiti		136	Numero abitanti censiti		367	503

Il dato della volumetria esistente è calcolata al netto delle volumetrie relative alle attrezzature per servizi.

Nonostante il dato non possa essere assunto in maniera univoca in quanto riferito a tipologie diverse e a diverso utilizzo sfruttamento dei lotti si evince una capacità edificatoria che giustifica il mantenimento degli indici fondiari già applicati e previsti dal vecchio piano.

4) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Relativamente ai due comparti oggetto della presente pianificazione si rimanda alle norme tecniche allegare trattandosi di mero riordino della normativa medesima.

L'aspetto della riqualificazione urbanistica del presente piano si riferisce invece alle due aree prese in esame e già indicate come di maggior degrado:

- per il comparto 1, l'angolo di via N. Brandi con via Egnazia;
- per il comparto 2, l'area comprensiva e intorno alla masseria della Torretta.

Si è proceduto con la individuazione precisa delle aree attraverso la perimetrazione catastale delle particelle interessate e si è operato attraverso la progettazione di due interventi che si configurano come planivolumetrici che, per il dettaglio, danno la precisa indicazione, per l'intervento privato, in termini di tipologia, materiali, volumetria e superficie da realizzare.

Detti progetti potranno essere realizzati con Intervento diretto convenzionato con l'amm.ne c.le in quanto si prevede la cessione gratuita al patrimonio comunale di aree che permetterà l'attuazione di una ristrutturazione urbanistica dei nodi in argomento, attraverso la razionalizzare della viabilità esistente (e di previsione), con l'integrazione di aree a verde e parcheggi. Nel contempo si qualificheranno gli interventi privati proposti.

I planivolumetrici sono stati redatti tenendo conto della relazione e integrazione con le preesistenze da mantenere, non solo da un punto di vista urbanistico, ma anche tipologico e formale.

In particolare, per l'intervento adiacente la masseria della Torretta, si propone l'utilizzo di materiali coerenti con la tradizione locale, che diano continuità prospettica al complesso esistente.

Il progetto del "comparto 1", posto sull'angolo di via Brandi – via Egnazia, fronteggiante l'imbocco con via provinciale S. Vito, riguarda un'area di proprietà di n. 6 soggetti privati, della superficie di mq. 1.496, occupata da immobili ad un solo piano fatiscenti e ridotti a ruderi; di questi, un solo fabbricato in forte stato di degrado conserva uno sviluppo volumetrico di mc. 170 circa.

Si propone la realizzazione di un fabbricato rappresentato nella tavola di progetto, che per forma risulta fortemente compatto a causa della necessità di liberare l'area sull'angolo richiamato e allo stesso tempo mantenga la distanza di rispetto dalle vedute dal fabbricato esistente ed in adiacenza a via Brandi.

Rispetto alla previsione del vecchio P.R., la cessione delle aree e la forma circolare sull'angolo disegneranno, oltre alla nuova viabilità di raccordo già prevista nel progetto di parco Bove, l'invito all'affaccio sull'area medesima da riqualificare e che oltre l'angolo opposto vede realizzare la lottizzazione Albertini.

La presenza del fabbricato con porticato ora richiamato, è stato lo spunto per mantenere la stessa tipologia al piano terra, mantenendo la stessa altezza, e dare una continuità al percorso pedonale esistente estendendolo alla parte che si affaccia su parco Bove, con realizzazione di attività commerciali di vicinato o attività terziarie di cui la zona risulta sprovvista.

L'arretramento dei due piani superiori e del piano attico, ammortizzeranno, nella visuale, l'altezza massima, prevista in uguale misura a quella del fabbricato accanto. Il mantenimento dell'altezza e quindi la capacità edificatoria del fabbricato, permettono la fattibilità economica dell'intervento.

La tipologia adottata è a ballatoio, con la realizzazione di un unico blocco scale che permette l'accessibilità agli alloggi (fino a cinque per piano tipo e tre sull'attico) oltre al piano interrato che ospiterà i garages..

L'attuale superficie del comparto di mq. 1.496 sarà suddivisa in un lotto edificabile di mq. 786 e mq. 710 da cedere al comune.

Il progetto allegato non potrà essere variato nel dimensionamento del lotto e della sistemazione al piano terra (porticato, percorsi pedonali, rampe, ovvero gli spazi esterni) e delle altezze. Dovrà essere rispettata il rapporto dei vuoti e dei pieni in modo da ottenere una sagoma articolata e non completamente piena e pertanto si potranno valutare modifiche in tal senso.

Potrà essere variata la sistemazione dei collegamenti verticali ed il sistema di accesso ed il numero degli appartamenti e delle attività terziarie.

Rimarranno comunque invariati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi indicati.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO 1

Fabbricato	F.	part.	Superficie mq.	V. mc.	Ditta
1	28	210	200	rudere	Liuzzi
2	28	169	121	rudere	Liuzzi -Bleve
3	28	170	156	demolito	PagliaraBleve
4	28	171	156	rudere	-----
12	28	186-265	246+202= (448)	170	Caracuta
13	28	18?	415	rudere	Caracuta
			MQ. 1.496	non calcolabile	

Pertanto le aree, rispetto al comparto intero individuato, ed alle relative proprietà, risultano così percentualmente suddivise:

Fabbricato	F.	part.	Superficie mq.	rapp. %	Ditta
1	28	210	200	13,36	Liuzzi
2	28	169	121	8,08	Liuzzi -Bleve
3	28	170	156	10,42	PagliaraBleve
4	28	171	156	10,42	-----
12	28	186-265	246+202= (448)	29,94	Caracuta
13	28	18?	415	27,74	Caracuta
			MQ. 1.496		

Il calcolo è finalizzato a stabilire il valore percentuale delle proprietà ai fini del calcolo dei relativi diritti edificatori.

I dati urbanistici di progetto si sintetizzano come segue:

Superficie comparto	mq.	1.496			
<u>Superficie lotto</u>	<u>mq.</u>	<u>786</u>	<u>Volume totale</u>	<u>mc. 5.032</u>	<u>i.f.= 3,36</u>
Superficie da cedere	mq.	710			
H massima	mt.	13,30	(calcolata dal marciapiede all'estradosso del piano attico)		

Dettagliatamente i dati si sviluppano come segue:

		Superficie utile lorda	h	mc.
Piano terra	=	mq. 355	4,30	1.526
Piano 1°	=	mq. 435	3,00	1.305
Piano 2° mq.446 +mq. 120 (terrazze)	=	mq. 435	3,00	1.305
Piano attico	=	<u>mq. 332</u>	<u>2,70</u>	<u>896</u>
				5.032

Il progetto planovolumetrico del **“comparto 2”** riguarda l’area che comprende la masseria della Torretta e il suo intorno, occupante una superficie di mq. 3.231 circa, in conto a diverse ditte private, coincidente in parte con il largo Ludovico Ariosto e parte di via Galilei, già di uso pubblico.

Non è stato reperito alcun atto di trasferimento delle particelle catastali interessate al comune e la maggior parte dell’area, in catasto, è in carico alla ditta Di Tommaso, già proprietaria della masseria.

Si evince comunque che parte dell’area, in particolare quella adiacente ai fabbricati contrassegnati con i nn. 54-55, sviluppatasi lungo via G.Galilei è di fatto di uso pubblico.

Dal confronto delle mappe catastali risulta evidente che le partt. 119 e 330 del Foglio catastale n. 28 in conto alla ditta Eredi Di Tommaso furono parzialmente frazionate ed accorpate alle partt. 280 e 606 per ampliare i lotti medesimi ai fini dell’edificazione.

Di fatto questi fabbricati confinano e si affacciano sulle partt. 119 e 330 suindicate che, pertanto, visto lo stato dei luoghi consolidatosi nel tempo, non potrebbero essere edificate in quanto costituiscono viabilità di uso pubblico e sarebbero soggette a rispetto di distanza legale dai fabbricati esistenti.

In adiacenza alla masseria, è presente un fabbricato per civile abitazione, contrassegnato con il n. 60 composto da un solo piano terra, insistente su un lotto molto allungato di mq. 197, condonato ex lege 47/85, ed altre due aree in conto a ditte diverse rispettivamente di mq. 319, con insistente fabbricato rurale ridotto a rudere, e altra di estensione di mq. 120 circa.

Tra via Foscolo e via Galilei esiste attualmente un'area ineditata della larghezza totale di mt. 6,40, confinante con un fabbricato in corso di ristrutturazione che interrompe la continuità del lungo isolato su via G.Galilei.

In tutto la volumetria insistente sul lotto in argomento è pari a mc. 4.852 (calcolati al netto delle superfetazioni della masseria).

Si specifica che le proprietà e le superfici delle aree sono state estratte dalle visure catastali e che l'aerofogrammetria non è perfettamente coincidente con le mappe catastali originarie e che pertanto gli eventuali errori riportati nel presente piano, saranno corretti in fase di redazione esecutiva del planivolumetrico da parte dei proponenti, attraverso rilevamenti topografici.

Il progetto, anche in questo caso propone una ristrutturazione urbanistica con la previsione di nuove costruzioni e contestuale cessione gratuita a favore del comune di alcune aree al comune.

Si prevede la cessione dell'area in parte coincidente con il denominato Largo Ariosto ed una fascia lungo via Della Torretta in adiacenza al fronte della masseria.

Le aree coincidenti con largo Ariosto, dovranno razionalizzare una viabilità ed una configurazione di spazi esterni già consolidatisi nel tempo, che hanno lasciato libera la visuale posteriore della masseria, attualmente oggetto di interventi di restauro e recupero da parte dei proprietari.

L'allargamento di via della Torretta è necessaria da un punto di vista della sicurezza della viabilità in considerazione anche della stretta vicinanza con l'imbocco interrato della strada dei Pittachi. Questi spazi saranno riqualificati con la realizzazione di verde e/o parcheggi pubblici.

Al fine della realizzazione del progetto è previsto il coinvolgimento dell'intervento privato che coinvolga tutte le proprietà interessate, di fatto frammentate con pezzamenti di terreno di varie estensioni.

Anche in questo caso si dovrà operare secondo un comparto unico con previsione di un planovolumetrico che vedrà realizzato un edificio sul prolungamento di via della Torretta (**fabbricato A**), arretrato rispetto alla strada medesima, in adiacenza del fabbricato oggetto di condono edilizio ed in continuità della masseria esistente al fine di prosecuzione della quinta esistente.

E' prevista anche la costruzione in aderenza al fabbricato esistente contrassegnato con il n. 57 (**intervento B**), secondo la sagoma, superficie e volumetria rappresentata negli elaborati allegati al progetto.

Tanto al fine di completare la stecca lunga su via Galilei e dare continuità alla quinta prospettiva della stessa.

Gli interventi potranno essere realizzati separatamente ma anche la realizzazione del solo fabbricato suindicato (in aderenza al n. 57) sarà condizionato dalla cessione dell'area prospiciente il largo Ariosto identificate catastalmente dalle partt. 330, 196 e 119 (parte).

Comunque il comparto rimarrà unico ai fini delle determinazioni delle superfici e quindi delle potenzialità edificatorie da attribuire a ciascun proprietario.

Per il nuovo fabbricato, (**intervento A**), é prevista, al piano terra, la realizzazione di negozi per attività commerciali di vicinato e al piano primo appartamenti per civile abitazioni; la soluzione proposta è indicativa circa la destinazione d'uso del piano terra, dove si potranno prevedere appartamenti per civile abitazione o studi professionali.

Comunque la costruzione dovrà mantenere le linee guida della proposta progettuale riferita alla sagoma, sezione, altezza, materiali e colori al fine di dare continuità agli aspetti formali della masseria adiacente

INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO 2

Fabbricato/area	F.	part.	Superficie mq.	Rapp. %	Ditta
56-57-58-59-	28	119	1884	58,31	Eredi di Tommaso
	28	330	224	6,93	Eredi di Tommaso
	28	196	54	1,67	Eredi di Tommaso
	<u>28</u>	<u>120</u>	<u>202</u>	<u>6,25</u>	<u>Eredi di Tommaso</u>
			(2.364)		
60	28	604	189	5,84	Potenza Paolo
61	<u>28</u>	<u>603</u>	<u>283</u>	<u>8,75</u>	<u>De Rinaldis Cosimo</u>
62	<u>28</u>	<u>223-224</u>	<u>88+24= (112)</u>	<u>3,46</u>	<u>Maci Angela</u>
62	28	225-226	96+31= (127)	3,93	Capuano Giuseppe
<u>62</u>	<u>28</u>	<u>227-228</u>	<u>112+44= (156)</u>	<u>4,82</u>	<u>Capuano Palmira</u>

MQ.3.231

I dati urbanistici si sintetizzano come segue:

Superficie comparto		mq. 3.231
Superficie da cedere (mq.1138+190)		mq. 1.328
S.up. fondiaria		mq. 1.903
(H massima)		8,20
Volume esistente da mantenere	mc. 3.986	
Volume realizzabile (A+B) =	mc. 3043,42+320,68 =	mc. 3.364
Volume Totale (3.986+ 3.364)=		mc. 7.350
I.f.= mc. 7.350 /1.903=		3,86

In questo caso la capacità edificatoria è espressa con l'indice fondiario relativamente alla reale superficie fondiaria in quanto il comparto, già parzialmente edificato, prevede la cessione di aree già di uso pubblico.

L'immobile insistente sulla part. 60, (**fabbricato C**) realizzato negli anni '60, già oggetto di condono edilizio, pur avendo legittimato la propria realizzazione con l'ottenimento della concessione in sanatoria, risulta in condizioni manutentive scarse e non presenta caratteri di pregio.

Pertanto potrà essere oggetto di trasformazione ma esclusivamente attraverso la demolizione e ricostruzione come dalle previsioni del presente piano e a condizione della cessione gratuita al comune dell'area prospiciente via della Torretta corrispondente a circa mq. 40,00.

In questo caso la nuova costruzione dovrà arretrarsi fino ad aderire al nuovo fabbricato, mantenendo la stessa altezza, la stessa profondità, nonché i caratteri stilistici del medesimo, comportando un aumento di volumetria che si svilupperebbe con i seguenti parametri:

area da coprire: mq.88,00 (P.T.)

Volume realizzabile: mq. 88,00x4,30 + 76,00x3,45 = mc.640,00

L'incremento volumetrico ammonterebbe a mc. 640 – mc. 138 (esistenti) = mc. 502

Volume Totale (7.350 + 502) = mc. 7.852

I.f.= mc. 7.852/1.903=4,12

In caso contrario, per detto fabbricato, potranno essere ammessi gli interventi di cui all'art. 3 comma 1, lettere a), b), c) e d) ma con esclusione della demolizione e ricostruzione, del D.P.R. 380/01 e s.s.m.m. e i.i.

L'intervento potrà essere realizzato dai proponenti in maniera autonoma o consorziandosi con gli altri proprietari.

DATI URBANISTICI DELLO STATO DI PROGETTO

COMPARTO 1		COMPARTO 2		TOTALE
Superficie Territoriale	mq. 18.410	Superficie Territoriale	mq. 40.960	mq. 59.370
Urbanizzazioni primarie	mq. 1.700	Urbanizzazioni primarie	mq. 5.986	mq. 7.686
Urbanizzazioni secondarie	mq. 710	Urbanizzazioni secondarie mq. (7.242 + 1.368)		
			Mq. 8.610	mq. 9.320
Superficie fondiaria	mq. 16.000	Superficie fondiaria	mq. 26.364	mq. 42.404
Volume esistente + V.pl.		Volume esistente +V.pl.		
26.740+ 5032= mc. 31.502		54.470+ 3.866= mc. 58.336		mc. 81.210
I.f. =1,96		I.f. 2,21		I.f.=1,91

L'indice di fabbricabilità fondiario desumibile dai calcoli è riferito esclusivamente alla realizzazione dei planivolumetrici di progetto ed indicano la residua potenzialità edificatoria delle aree di entrambi i comparti.

E' importante specificare che la verifica dell' indice fondiario indica il dimensionamento degli interventi e serve a dimostrare il contenimento dello stesso rispetto a quelli già operanti nella zona contestualmente ad un aumento di aree per urbanizzazioni a favore del comune.

Il dimensionamento degli interventi così come definiti nelle tavole di dettaglio del presente piano, sono vincolanti al fine della realizzazione del piano.

La realizzazione degli interventi suindicati avverrà attraverso stipula di convenzione tra le parti che regolerà il passaggio delle aree al comune al momento del rilascio dei Permessi di costruire, il tutto al fine del conseguimento dell'interesse pubblico.

Inoltre, tra gli interventi di interesse pubblico, , così come evidenziati in colore verde (grigio per i passaggi pedonali) nella tav. n. 9 si prevede:

- la cessione di aree riferentesi ad una striscia di larghezza variabile lungo via Nicola Brandi al fine di allineare le recinzioni esistenti che, attualmente, si attestano sul marciapiede pubblico in maniera discontinua.
- la cessione di aree della larghezza di mt. 3,00 lungo via Torretta, all'imbocco con la Pittachi, al fine di allargare l'attuale percorso pedonale, in previsione anche di un'eventuale trasformazione in strada carrabile ad una corsia;
- la cessione di una piccola parte del lotto identificato con il n. 27, di forma triangolare, al fine di allargare la sede stradale nel punto corrispondente con l'imbocco della Pittachi
- La cessione dell'area insistente sui i lotti nn. 28 e 18 e coincidente con la previsione di un passaggio pedonale tra via Fucini e via Della Torretta, già prevista nel precedente piano.
- La cessione dell'area insistente sul lotto nn. 50 coincidente con la previsione di un passaggio pedonale tra via Galilei con via Foscolo a prolungamento di via Monti con via Galilei.

La cessione gratuita delle aree richiamate, al comune, sarà obbligatoria nel caso di realizzazione di interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione dei fabbricati insistenti su quei lotti o in caso di sostituzione delle recinzioni esistenti e pertanto, sarà vietato, per i lotti interessati, l'attivazione della procedura D.I.A. di cui all'art. 22-23 del D.P.R. 380/01.

Infine si riconferma la cessione gratuita al patrimonio comunale del passaggio pedonale relativo al fabbricato n. 44, già realizzato con l'intervento di costruzione del recente fabbricato, di collegamento tra via Galilei con via Foscolo.

Per tutto quanto non espresso si rimanda alle tavole progettuali che indicheranno le distanze da rispettare dai fili stradali in caso di nuove costruzioni o sopraelevazioni, e la sistemazione dei lotti attualmente ineditati o occupati da immobili fatiscenti.

Il piano si compone dei seguenti elaborati e disegni:

- RELAZIONE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAVOLA 1 Individuazione dell'area: su stralcio aerofotogrammetrico (1/5.000), su ortofotocarta (1/5000); su P.R.G. (1/5000), con individuazione degli interventi circostanti in corso di realizzazione(1/5000), su base catastale (1:1.000),
- TAVOLA 2 Numerazione dei fabbricati –Individuazione dei comparti e dei relativi isolati (1:1.000).
- TAVOLA 3 Individuazione della consistenza dei fabbricati per numero dei piani (1: 1.000)
- TAVOLA 4 Ricognizione dello stato di conservazione dei fabbricati (1: 1.000)
- TAVOLA 5 Verifica dei precedenti edilizi dei fabbricati 1:1.000
- TAVOLA 6 Individuazione dei servizi esistenti, del verde privato di maggior rilievo e dei lotti liberi (1: 1.000)
- TAVOLA 7 Individuazione delle tipologie dei fabbricati (1: 1.000)
- TAVOLA 8 Individuazione della destinazione d'uso prevalente dei fabbricati (1: 1.000)