



COMUNE DI POLICORO
PROVINCIA DI MATERA



VARIANTE
PIANO DI RECUPERO
"QUARTIERE IAZZO-RICINO"



PROGETTISTA

DIRIGENTE DEL III SETTORE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO LL. PP.
(Ing. Massimo Delli Veneri)

06/03/2013
ing. Salvatore P. DEMARCO

ELABORATO:

ALLEGATO Av.1

Relazione Tecnica Descrittiva

SCALA
1:2000

DATA
MARZO 2004

AGGIORNAMENTO 1
FEBBRAIO 2006

AGGIORNAMENTO 2
SETTEMBRE 2006

AGGIORNAMENTO 3
NOVEMBRE 2008

AGGIORNAMENTO 4
MARZO 2013

RELAZIONE DESCRITTIVA

1. Introduzione

La presente proposta riguarda la variante al PIANO DI RECUPERO QUARTIERE IAZZO RICINO, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 16 novembre 2006 e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31 marzo 2009.

Obiettivo della proposta progettuale di variante è la migliore definizione di un piano di recupero teso al miglioramento dell'assetto urbanistico e edilizio di un settore urbano, il cui sviluppo, è avvenuto in modo frammentario attraverso una serie d'interventi edilizi episodici che non hanno caratterizzato lo spazio urbano in modo da conferirgli una propria "identità" che lo avrebbe reso riconoscibile e fruibile.

La situazione attuale dell'ambito considerato necessita di un riassetto generale mirato non solo al completamento edilizio ma soprattutto alla riqualificazione dello spazio urbano, patrimonio comune del comparto e dell'intera città.

L'ambito oggetto del Piano di Recupero è un'area localizzata a sud-ovest del Comune di Policoro nel quartiere "IAZZO-RICINO", che include un insediamento PEEP, ai limiti del centro urbano consolidato del territorio comunale. Il quartiere deve il suo nome all'ubicazione nella zona di un antico ovile, "u jazz", e alla presenza di un canale di scolo, gestito dal Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto, denominato Fosso "Ricino".

La struttura urbana centrale di Policoro (già Heraclea colonia greca) è strutturata sulla via Siris che parte dalle tracce medievali del Castello, attraversa l'impianto moderno degli edifici della Riforma agraria degli anni '50, fino al recente PEEP di cui si propone la riqualificazione e l'ampliamento attraverso il Piano di Recupero.

L'Ambito è interessato dalla viabilità di ingresso al centro urbano dalla Strada Statale 106 Jonica (svincolo Policoro Sud), particolarmente trafficata, e occupa un'estensione complessiva di 283.500 mq. circa, è delimitato a Sud dalla SS 106, a Nord da via Puglia, ad Est da via Resia ed ad Ovest dal fosso Ricino.

Quest'ulteriore variante prevede essenzialmente lo spostamento dei fabbricati destinati ad edilizia convenzionata/sovvenzionata/agevolata che l'Ater avrebbe dovuto realizzare a ridosso della caserma della Polizia di Stato, in quanto le aree originariamente ad essi destinate non sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, pertanto sarebbe stato necessario procedere all'acquisizione o esproprio delle stesse con evidente aggravio di tempo e di risorse economiche. Inoltre la nuova collocazione, a ridosso del parco urbano, su aree di proprietà Comunale, risulta più consona allo scopo per le quali sono state concepite ossia edilizia residenziale pubblica, gli utenti finali a cui gli alloggi sono destinati, hanno la possibilità di usufruire delle opere di urbanizzazione previste dal finanziamento del "Contratto di Quartiere 2".

Inoltre, vista la richiesta sempre crescente di edilizia residenziale pubblica, è stato individuato, a ridosso di Via Puglia nei pressi dei già realizzati Lotti D.1b e D.1c, il Lotto D.1f che prevede la realizzazione di nove alloggi per i quali l'ATER di Matera dispone già di un finanziamento.

Altra variazione consiste nell'aver eliminato il lotto S.1 destinandone l'area a parcheggio pubblico, e nell'aver delocalizzato il lotto E7.2 a ridosso della caserma della Polizia di Stato.

Inoltre, sono stati rimodulati i Lotti destinati ad edilizia Commerciale/Artigianale, cercando di rispettare i limiti catastali e le preesistenze, al fine di agevolare l'attuazione degli interventi privati e per consentire all'Amministrazione la messa a bando dei lotti di sua proprietà.

Per questi ultimi lotti, fermo restando l'altezza massima realizzabile e la volumetria complessiva insediabile, sarà possibile realizzare tre piani fuori terra e destinare fino al 50 % dei volumi ad edilizia residenziale e/o direzionale.

Inoltre, i lotti E3.a1, E3.a2 ed E3.b sono stati uniformati per destinazione d'uso ai lotti limitrofi prospicienti corso Siris e la piazza da realizzare nell'area dell'attuale stadio Comunale, ossia i piani terra sono stati destinati ad edilizia commerciale-direzionale.

Ancora, per motivi di viabilità e di sicurezza stradale, è stato traslato, allontanandolo dalla rotatoria, il lotto F.1 destinato a Impianti Tecnologici (Distributore di carburanti).

Conseguentemente a tutto quanto sopra riportato risulta un incremento delle superfici destinate a Parcheggi di circa 3.200 mq.

2. Riferimenti agli strumenti urbanistici

Limitatamente all'area denominata "du jazz" perimetrata da via Resia, via Puglia, via S. Gottardo e via Siris, come attuazione del PRG vigente nel Comune di Policoro sin dal 1971 veniva adottato, con delibera consiliare n. 101 del 23/07/1977, il Piano Particolareggiato Esecutivo "zona Ovest", approvato da parte della Giunta Regionale di Basilicata con D.P.R.G. n. 1971 del 21/11/1978.

Nell'ambito di tale piano il comparto suddetto, a parte una serie di fabbricati di cui quattro con piano terra destinato ad attività commerciali, avrebbe dovuto costituire una dotazione di attrezzature per il soddisfacimento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti a carattere residenziale previsti per la "zona Ovest" ed il II piano di zona.

Successivamente, con delibera consiliare 1064 del 7/11/1985, veniva approvata la variante al P.R.G. ed al P.P.E., resasi indispensabile dalla necessità di dotare l'area di attività commerciali in misura soddisfacente alle esigenze dei nuclei residenziali che andavano sviluppandosi e consolidandosi.

Il Comune di Policoro, con Delibera di C.C n. 32 del 24/07/2001, approvava il Piano di Recupero della Zona Ovest.

Successivamente il Comune di Policoro ha partecipato al Bando di Gara per la realizzazione, nella Regione Basilicata, dei programmi innovativi nell'ambito urbano denominati "Contratti di Quartieri II". A tal fine, riprendendo il P.di R. della zona Ovest nella cui perimetrazione era già stata

presentata proposta di Contratto di Quartiere, ha redatto il P.di R. Iazzo Ricino che estendeva il precedente verso Ovest (prolungamento di Via Siris).

Il P.di R. Iazzo Ricino, anche per esigenze connesse all'attuazione del C.di Q. ha subito nel corso degli anni alcune varianti. L'ultima proposta riguarda la variante al PIANO DI RECUPERO QUARTIERE IAZZO RICINO, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31 marzo 2009.

3. Lettura dello stato attuale

La superficie dell'intero comparto risulta essere di circa mq 283.500.

Lo strumento urbanistico di cui alla presente variante risulta parzialmente attuato, risulta infatti edificati o in corso di realizzazione i lotti contraddistinti dalle seguenti sigle/destinazioni/tipologie:

| Lotto | Destinazione Urbanistica/d'Uso | Tipologia |
|------------|--------------------------------|-----------|
| Fabbricato | | |
| C.a.1 | Residenziale | Schiera |
| C.a.2 | Residenziale | Isolata |
| D1.b | Residenziale | Linea |
| D1.c | Residenziale | Linea |
| D2 | Attrezzature Pubbliche | Caserma |
| D3.a | Residenziale- P.T.Commerciale | Linea |
| D3.b | Residenziale- P.T.Commerciale | Linea |
| E2.c | Res.- Direz. - P.T.Commerciale | Torre |
| E.4.a | Commerciale | Linea |
| E.4.b | Residenziale- P.T.Commerciale | Linea |
| E.5.a | Servizi-Direzionale | Piastra |
| E.5.b | Servizi-Direzionale | Piastra |
| E6.17 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.20 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.22 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.24 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.26 | Commerciale-Artigianale | Linea |

Sono in fase di attuazione gli altri interventi finanziati dal CQ II.

L'ambito è ancora caratterizzato dalla presenza all'interno del perimetro delle seguenti aree e immobili, che per vari e complessi motivi di incongruenza, obsolescenza e carenza di funzionalità, costituiscono motivo di grave disagio per le famiglie ivi residenti:

- **lo stadio comunale (del quale si prevede la delocalizzazione);**
- **l'autoparco comunale (anch'esso da delocalizzare);**
- **area e immobili del vecchio Mattatoio comunale (dismesso);**
- **fascia di rispetto dalla SS 106 (incolta e priva di sistemazione e di decoro);**
- **area lungo l'asse di ingresso dalla SS 106 verso via Siris (incolta ed in stato di abbandono e degrado).**

4. Previsioni di Piano

4.1. Definizione degli Obiettivi

Dalla lettura comparata dei dati assunti nella fase di analisi dello stato di fatto (prima redazione) sono emerse una serie di problematiche riguardanti due aspetti fondamentali:

- la situazione di degrado in cui versava l'area;
- la mancanza di integrazione tra gli insediamenti presenti, per l'assenza di un tessuto urbano;
- la dotazione disomogenea di spazi aperti e di servizi, localizzati solo in alcune parti dell'area.

Ai fini del recupero dell'intero comparto ci si è posti una serie di obiettivi programmatici articolati in:

- riqualificazione delle condizioni abitative relative agli insediamenti esistenti;
- risposta ad una crescente necessità insediativa nel rispetto di parametri qualitativi e quantitativi;
- ricucitura del tessuto urbano;
- risposta alla forte esigenza di attrezzature urbane, spazi di aggregazione ecc..

Tali obiettivi si attuano attraverso la diversificazione delle strategie d'intervento in tre livelli operativi:

1. recupero del patrimonio edilizio esistente:
 - attraverso interventi diretti sui manufatti;
 - attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, commerciali e artigianali;
3. Realizzazione di attrezzature pubbliche a servizio del quartiere e dell'intero territorio comunale.

4.2. Quadro sintetico degli interventi previsti dal P.d.R

4.2.1.1. Interventi sul patrimonio edilizio preesistente

Fabbricati A.1 si prevede Risanamento Conservativo Evolutivo.

Fabbricati A.2 si prevede Manutenzione Straordinaria e Ordinaria.

Fabbricati B.1/2/3 si prevede Ristrutturazione Edilizia Vincolata.

/

4.2.1.2. Nuovi interventi di edilizia residenziale – commerciale – direzionale -servizi

C.a.1) Edilizia residenziale sovvenzionata

Realizzazione di alloggi, tipologia a schiera

C.a.2) Edilizia residenziale sovvenzionata

Realizzazione di alloggi, tipologia palazzina isolata

D1.a) - Edilizia residenziale agevolata-convenzionata

Realizzazione di alloggi, tipologia in linea

D1.b) - Edilizia residenziale agevolata-convenzionata

Realizzazione di alloggi, tipologia in linea

D1.c) - Edilizia residenziale agevolata-convenzionata

Realizzazione di alloggi, tipologia in linea

D1.d) - Edilizia residenziale agevolata-convenzionata

Realizzazione di alloggi, tipologia in linea

D1.e) - Edilizia residenziale agevolata-convenzionata

Realizzazione di alloggi, tipologia in linea

D1.f) - Edilizia residenziale agevolata-convenzionata

Realizzazione di alloggi, tipologia in linea

D2) - Edilizia non residenziale – Attrezzature Pubbliche

Realizzazione di una caserma di Pubblica Sicurezza

D3.a) - Edilizia residenziale convenzionata – agevolata e locali Commerciali

Realizzazione di negozi al P.T. e alloggi, tipologia in linea

D3.b) - Edilizia residenziale convenzionata – agevolata e locali Commerciali

Realizzazione di negozi al P.T. e alloggi, tipologia in linea

E1.a) - Edilizia libera

Realizzazione di negozi, uffici e alloggi, tipologia in linea

E1.b) - Edilizia libera

Realizzazione di negozi, uffici e alloggi, tipologia in linea

E2.a) - Edilizia libera

Realizzazione di negozi, uffici e alloggi, tipologia a torre

E2.b) - Edilizia libera

Realizzazione di negozi, uffici e alloggi, tipologia a torre

E2.c) - Edilizia libera

Realizzazione di negozi, uffici e alloggi, tipologia a torre

E3a) (Lotti 1 e 2) Edilizia libera

Realizzazione di negozi, uffici e alloggi palazzina isolata

E3b) Edilizia libera

Realizzazione di negozi, uffici e alloggi, tipologia palazzina isolata

E4) Edilizia residenziale libera e locali commerciali

Realizzazione di negozi e alloggi, tipologia in linea

E5) Edilizia libera (servizi – direzionale)

Realizzazione di locali per attività commerciale, servizi e uffici, tipologia a piastra

E6) (Lotti da 1 a 28) Edilizia commerciale – artigianale libera

Realizzazione di strutture commerciali – artigianali con annesse abitazioni e/o uffici

E7) (Lotti 1 e 2) Edilizia non residenziale – servizi scolastici

Realizzazione di istituti scolastici privati per l'istruzione superiore

F1) Edilizia non residenziale – Attrezzature a servizio della porta urbana

Realizzazione di Stazione di servizio

4.2.2. Opere di urbanizzazione e servizi

Sono localizzati all'interno dell'ambito del Piano di Recupero i seguenti interventi relativi ad opere di urbanizzazione e servizi:

- 1) **Adeguamento e completamento viabilità via Siris Lotto I.**
- 2) **Realizzazione di un parcheggio pubblico interrato per n°150 posti auto sotto la nuova piazza pedonale in via Siris (zona ex-Stadio).**
- 3) **Realizzazione di urbanizzazioni primarie e di allacciamenti ai servizi a rete nelle aree delle nuove strade di PdR.**
- 4) **Realizzazione di una piazza pedonale su via Siris sovrastante il parcheggio pubblico e collegata al nuovo parco pubblico da percorsi protetti.**
- 5) **Realizzazione del nuovo parco urbano di via Siris – via S.Gottardo.**
- 6) **Sistemazione aree verdi di quartiere zona ex PdR Iazzo e zona ex-Stadio.**
- 7) **Percorsi ciclo-pedonali via S. Gottardo e zona limitrofa SS 106 Jonica.**

4.3. Caratteri del progetto

Le previsioni del Piano di Recupero confermano, in linea generale, le zonizzazioni territoriali omogenee previste dal PRG vigente con il sostanziale mantenimento delle destinazioni d'uso e dei carichi urbanistici di zona.

L'idea progettuale, dal punto di vista urbanistico, che sostiene il P.d.R. del Quartiere Iazzo-Ricino, è sia quella di continuare e sviluppare coerentemente all'attuale struttura urbana l'asse portante di via Siris, arricchendolo di nuovi luoghi urbani di valenza collettiva come il nuovo parco e la nuova piazza, che quella di integrarli nel sistema del verde pubblico attuale (area archeologica, Giardini murati, Villa Comunale) attraverso aree verdi di collegamento, percorsi protetti e ciclopedonali.

4.3.1. Qualità architettonica e fruitiva

La progettazione degli interventi è orientata a restituire un contesto di compatibilità ed equilibrio ad un ambito urbano di margine al nucleo consolidato, caratterizzato da forte degrado estetico e funzionale, e da un alto livello di disordine urbanistico e sociale.

L'originario quartiere di edilizia residenziale pubblica risente degli effetti negativi generati dalla presenza dello stadio comunale, struttura utilizzata solo per competizioni agonistiche, soggetta pertanto ad usi molto intensi ma poco frequenti, che di fatto escludono dalla fruizione proprio la popolazione residente nell'Ambito.

Le conseguenze sull'insediamento sono subito evidenti: area a rischio elevato di pericolosità sociale, occasione per accogliere situazioni di devianza e marginalità sociali.

Ulteriore elemento di discontinuità con il tessuto insediativo è costituito dalla contiguità del quartiere con un'arteria viaria densamente trafficata, la Strada statale n°106 Jonica. Ad essa si associano ulteriori fattori di contrasto, riscontrabili nelle condizioni di grave degrado del contesto, nelle situazioni di abbandono delle aree a destinazione pubblica, e nelle generali condizioni infrastrutturali e di igiene del tutto insostenibili, talvolta anche in palese difformità con le norme vigenti.

Il programma di riqualificazione si è posto pertanto i seguenti obiettivi prioritari:

- *la riqualificazione edilizia, abitativa e morfologica del patrimonio edilizio esistente;*
- *una maggiore integrazione sociale;*
- *il miglioramento delle condizioni ambientali;*
- *lo sviluppo delle opere di urbanizzazione e l'incremento della dotazione di servizi pubblici e privati;*
- *la creazione di nuove occasioni di lavoro per il quartiere, derivante dalla gestione dei nuovi servizi pubblici previsti nell'area (parcheggi, cura del verde), e dai nuovi progetti pubblici e privati, promossi nell'ambito, e finalizzati all'avviamento al lavoro.*

4.3.2. Caratteristiche morfologiche e funzionali del parco urbano e della piazza

La conformazione degli spazi esterni del P.d.R. nasce dall'attuazione dei temi di progetto: lo spazio vuoto centrale del Quartiere lungo la via Siris (in parte corrispondente al vuoto dello ex-Stadio delocalizzato) è stato articolato in zone pavimentate e zone lasciate a terreno vegetale, suddivise in parco centrale, aree verdi di quartiere, percorsi ciclopedonali e piazza pedonale. Il **nuovo parco centrale** e la grande **piazza pedonale** sono di forma regolare, un rettangolo realizzato a cavallo della via S. Gottardo e aperto verso via Siris separato dalla strada da elementi vegetali di filtro e protezione. Il parco è segnato longitudinalmente da “**dune**” artificiali composte da terra ed arbusti. La **piazza è "protetta"** dall'assetto morfologico degli edifici porticati e polifunzionali che costruiscono una sequenza significativa di episodi architettonici (ingressi, fermata bus, edicola, fontana, sedute, coperture leggere). La piazza pedonale, assieme al percorso centrale, sarà pavimentata in mattoni di **cotto massello, pietra e legno**.

Le **opere di sostegno** (scarpate, muri) sono state pensate in materiali naturali, raccomandando di preferenza l'uso della pietra locale per muretti a secco.

Le **pavimentazioni** dei percorsi esterni sono previste in masselli autobloccanti di legno o in masselli di pietra, montati con spazi interstiziali fra gli elementi, in modo da essere reversibili e facilmente manutenibili.

L'**arredo** inteso come elemento di integrazione delle architetture costruite è stato concepito in legno massello di larice trattato con protettivi: pergolati, piattaforme per il gioco, punti sosta, tettoie, panchine, recinzioni ecc.

L'**illuminazione** pubblica del Parco avverrà con luci a basso consumo, disposte a ca. 50 cm di altezza ovvero anche ad incasso, lungo i percorsi pedonali.

La previsione di opere di costruzione in pietra locale, fissata nei prospetti a mò di secco, fa prevedere l'impiego di tecnologie tradizionali adeguate al livello di qualità che un intervento complesso di restauro ambientale, tale è il progetto nel suo insieme, intende prevedere. Non si esclude l'uso del cemento armato per opere di fondazione, paratie, muri controterra, purchè sempre dissimulato all'esterno da paramenti in pietra a faccia vista.

4.3.3 Assetto vegetazionale di progetto (parco, verde di quartiere, fascia SS n°106)

Per acquisire conoscenza sul patrimonio arboreo dei luoghi, si è effettuato un sopralluogo per l'individuazione varietale e la conferma dei dati forniti circa lo stato vegetativo e di sanità dei soggetti vegetali locali, per i quali occorre tener presente costantemente la selezione della specie ed il suo grado di immunità agli attacchi parassitari.

La lettura del Parco privilegia la trama delle palme lungo le dune artificiali, che si propone di consolidare e ravvivare, nel corso delle stagioni di fioritura, con l'inserimento di essenze autoctone.

L'idea è quella di un parco urbano che mantenga l'identità di origine agricola del territorio circostante, definito ai bordi da esemplari ad alto fusto a foglia caduca. Le aree più attraenti del Parco dal punto di vista vegetazionale, prevedono la piantumazione di Robinie, Tigli, Ginko e Bagolari nonché di Cerri, con fitte siepi sempreverdi e, infine zone caratterizzate da Olivi e da esemplari di Olmo, di Pioppo cipressino. Il lato verso la Piazza, è contraddistinto da esemplari di Olmo e *Prunus pissardii*, è di fatto visualmente libero e interconnesso alla zona pedonale.

Il progetto del Parco prevede di:

- valorizzare i percorsi pedonali e la viabilità di accesso alle piazzette attrezzate con “linee di colore” rappresentate da alberi da frutto e da fiore;
- valorizzare le piazzette attrezzate lungo i muretti a secco con piante da roccaglia e bulbose;
- costituire masse di verde che chiudano ed isolino le aree a parcheggio con una sorta di aiuole “informali” composte da siepi di Santolina, Lavanda, Rosmarino e Rosmarinone;
- arricchire le piazzette-belvedere (pedane in legno e pergola) con piante aromatiche basse e rampicanti di Vite sulle pergole;
- mantenere, tramite una recinzione visualmente aperta in metallo, il collegamento visuale e storicamente determinato tra il Parco e la città.

La messa a dimora del nuovo sistema a verde e la necessaria eliminazione degli scarsi individui, incongruenti, esistenti unitamente a un'opera di diradamento e di ripulitura dalle infestanti, creerà un nuovo paesaggio vegetazionale più ricco e caratterizzato di quello odierno.

Il verde diffuso nell'Ambito del Contratto di quartiere seguirà gli stessi criteri di selezione e di impianto del Parco centrale, per una omogeneità di risultato del nuovo paesaggio da piantumare. I percorsi protetti e ciclopedonali collegano le varie aree verdi dell'Ambito e conducono fino alla Villa Comunale e poi ai Giardini Murati e alla Zona archeologica di Heraclea, costituendo un unico sistema di verde urbano. Alcune zone di sosta sono realizzate lungo i percorsi e prevedono la messa in opera di pergolati a lato di piazzette dotate di sedute fisse, ovvero di case-gioco per bambini in materiali lignei.

Una serie di opere d'arte di arredo urbano, realizzate in attuazione dei concorsi di idee banditi dal Laboratorio di quartiere, connotano i punti salienti degli spazi pubblici. L'area limitrofa alla via S. Gottardo e alla SS n°106 Jonica, va protetta e filtrata dal rumore attraverso una sequenza di barriere vegetali composte da individui vegetali particolarmente resistenti allo smog.

Le opere di sostegno saranno realizzate in terre armate.

4.3.4 Sostenibilità ambientale

Per il miglioramento della qualità ambientale, il progetto si propone il ripristino di condizioni di sostenibilità ambientale, a diversi livelli. Un primo importante intervento, riguarda la delocalizzazione dello stadio comunale, che andrà collocato in una sede più adeguata, indicata dall'Amministrazione comunale. L'opera di trasferimento, restituirà al quartiere una significativa area di tessuto, che andrà a connettersi con le funzioni insediative esistenti, eliminando le attuali discontinuità fruibili e percettive. Un secondo livello di complesso insediativo residenziale, riguarda la **sistemazione e la riqualificazione di tutte le aree abbandonate e dismesse**.

Si realizzerà un'azione **di qualificazione della viabilità** puntando a gerarchizzare i percorsi, e realizzando un circuito ciclo-pedonale collegato al sistema dei parchi urbani esistenti. Sarà inoltre disponibile **un percorso protetto, con fermate dei mezzi pubblici fruibile anche per disabili**, al fine di favorire l'accessibilità dei luoghi del quartiere agli anziani e agli utenti più deboli.

4.4 Rapporti con il contesto circostante

L'insieme delle opere e delle azioni previste dal P.d.R consentiranno di superare l'isolamento sociale e insediativo che hanno fino ad oggi condizionato pesantemente l'integrazione del quartiere con la città.

In particolare:

- *dal punto di vista fruitivo-percettivo*

attraverso la creazione di una nuova continuità urbana che dal nucleo storico si snoda, in un sistema di parchi urbani, piazze e percorsi pedonali, fino a raggiungere l'insediamento PEEP e i nuovi centri di servizio commerciale e direzionale, proponendo un sistema di relazioni e funzioni che danno contenuto ai precedenti vuoti urbani e restituiscono qualità ai caratteri ambientali dell'intero ambito urbano

- *dal punto di vista dell'accessibilità*

attraverso la realizzazione di spazi accessibili e protetti, con particolare riguardo alle esigenze di un'utenza ampliata e svantaggiata e ai nodi di scambio con il trasporto pubblico;

- *dal punto di vista funzionale:*

attraverso la localizzazione all'interno dell'ambito di nuove funzioni integrate, d'interesse locale e compatibili con la residenza, quali il nuovo parco, il centro anziani, il polo dei servizi commerciali, artigianali e terziari.

4.5 Parametri urbanistici dei lotti e fabbricati presenti nel P.d.R.

| Superfici lotti e/o fabbricati e parametri urbanistici (nuovi Interventi) | | | | | | | |
|---|------------|--------------|-----------------|--------------------|--------|--------------------------------|-----------|
| Lotto Fabbricato | Sup. mq | Vol. mc | I.f.f. mc/mq | Rapp. di cop. % | h m | Destinazione Urbanistica/d'Uso | Tipologia |
| B1 | | 600 | | | 11,00 | Residenziale- P.T.Commerciale | Isolata |
| B2 | | 800 | | | 11,00 | Residenziale | Isolata |
| B3 | | +20 % prees. | | | 5,50 | Residenziale | Isolata |
| C.a.1 | 3.721 | 5.000 | 1,34 | 50 | 9,20 | Residenziale | Schiera |
| C.a.2 | 1.429 | 4.000 | 2,80 | 50 | 16,00 | Residenziale | Isolata |
| D1.a | 1.250 | 3.200 | 2,56 | 50 | 9,50 | Residenziale | Linea |
| D1.b | 1.665 | 5.800 | 3,48 | 50 | 9,50 | Residenziale | Linea |
| D1.c | 1.772 | 7.700 | 4,35 | 50 | 12,50 | Residenziale | Linea |
| D1.d | 1.338 | 5.200 | 3,88 | 50 | 12,60 | Residenziale | Linea |
| D1.e | 2.150 | 5.200 | 4,35 | 50 | 12,60 | Residenziale | Linea |
| D1.f | 740 | 3.200 | 2,41 | 50 | 12,60 | Residenziale | Linea |
| D2 | 4.039 | | | 50 | 10,00 | Attrezzature Pubbliche | Caserma |
| D3.a | 890 | 8.980 | | | 11,00 | Residenziale- P.T.Commerciale | Linea |
| D3.b | 1.717 | 14.080 | | | 13,80 | Residenziale- P.T.Commerciale | Linea |
| E1.a | 910 | 7.000 | | | 13,80 | Res.- Direz. - P.T.Commerciale | Linea |
| E1.b | 2.100 | 20.000 | | | 13,80 | Res.- Direz. - P.T.Commerciale | Linea |
| E2.a | 925 | 7.000 | | | 19,50 | Res.- Direz. - P.T.Commerciale | Torre |
| E2.b | 2.788 | 8.000 | 2,87 | 50 | 25,50 | Res.- Direz. - P.T.Commerciale | Torre |
| E2.c | 3.910 | 8.000 | 2,05 | 50 | 25,50 | Res.- Direz. - P.T.Commerciale | Torre |
| E3.a.1 | 2.527 | 5.000 | 1,98 | 50 | 13,50 | Residenziale+P.T. Commerciale | Isolata |
| E3.a.2 | 2.075 | 4.000 | 1,93 | 50 | 13,50 | Residenziale+P.T. Commerciale | Isolata |
| E3.b | 1.055 | 4.000 | 3,80 | 50 | 13,50 | Residenziale+P.T. Commerciale | Isolata |
| E.4.a | 130 | 450 | | | 4,50 | Commerciale | Linea |
| E.4.b | 620 | 5.650 | | | 10,50 | Residenziale- P.T.Commerciale | Linea |
| E.5.a | 570 | 2.750 | | | 5,00 | Servizi-Direzionale | Piastra |
| E.5.b | 380 | 1.950 | | | 5,00 | Servizi-Direzionale | Piastra |
| E6.1 | 3.260 | 6.520 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.2 | 1.484 | 2.968 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.3 | 930 | 1.860 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.4 | 1.517 | 3.034 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.5 | 1.653 | 3.300 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.6 | 1.953 | 3.906 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.7 | 885 | 1.770 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.8 | 708 | 1.416 | 1,99 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.9 | 870 | 1.710 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.10 | 3.750 | 7.500 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.11 | 520 | 1.040 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.11.a | 378 | 1.400 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.11.b | 1.032 | 2.064 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.12 | 1.550 | 3.100 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.13 | 641 | 1.282 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.14 | 1.940 | 3.880 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.15.a | 542 | 1.084 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.15.b | 645 | 1.290 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.16 | 464 | 1.300 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.17 | 1.158 | 2.315 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.18 | 745 | 1.490 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.19 | 557 | 1.114 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.20 | 610 | 1.220 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.21 | 558 | 1.100 | 1,98 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.22 | 688 | 1.375 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.23 | 520 | 1.036 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.24 | 766 | 1.530 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.25 | 638 | 1.258 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.26 | 1.304 | 2.609 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.27 | 1.020 | 2.040 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E6.28 | 1.925 | 3.850 | 2,00 | 50 | 10,50 | Commerciale-Artigianale | Linea |
| E7.1 | 3.200 | 6.400 | 2,00 | 40 | 8,00 | Edilizia Scolastica | Isolata |
| E7.2 | 2.310 | 4.620 | 2,00 | 40 | 8,00 | Edilizia Scolastica | Isolata |
| F1 | 2.880 | 2.850 | 0,99 | 20 | 7,50 | Impianti tecnologici | |

Dalla lettura della presente tabella si desume che, la cubatura complessiva di nuova realizzazione prevista nell'intero ambito (escludendo l'Edilizia Scolastica, le attrezzature pubbliche e gli impianti tecnologici) è di circa **209.000 mc**, di cui rispettivamente circa il 50% avente destinazione d'uso residenziale, 15% avente destinazione d'uso direzionale e/o commerciale e il restante 35% con destinazione d'uso artigianale-commerciale. L'incremento di volumetria, rispetto all'ultima variante approvata con D.C.C. n.ro 8 del 31/03/2009 è di circa 11.000 mc, destinata quasi esclusivamente ad edilizia residenziale pubblica (Lotti D1.e e D1.f). Considerando che l'estensione dell'ambito è di **283.500 mq** risulta un indice di fabbricabilità territoriale, considerando anche la cubatura preesistente, non inglobata nei nuovi Lotti, pari a:

$$209.000 \text{ (volume di progetto)} + \\ 102.000 \text{ (volume preesistente)} = \\ 311.000 \text{ (volume totale)} / 283.500 = \underline{1,09 \text{ mc/mq}}$$

Questo è di molto inferiore agli indici previsti dal P.R.G. per le aree perimetrate dall'Ambito, infatti per la zona omogenea D5 lo Strumento Urbanistico Generale prevede 2 mc/mq, mentre per la zona individuata come PRc è stato desunto un indice Territoriale pari a 1,7 mc/mq.

Di seguito si riportano le tabelle esplicative delle superfici e dei volumi dei fabbricati esistenti e di progetto, presenti nell'ambito perimetrato, distinte per destinazione, ai fini del calcolo degli standard minimi urbanistici:

| volumi e superfici esistenti | | | | |
|------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| edificio n. | mc residenziali | mc commerciali | mq commerciali | mc totali |
| A | 2.993 | 2.117 | 529 | 5.110 |
| B | 3.022 | 1.588 | 397 | 4.610 |
| C | 3.015 | 1.588 | 397 | 4.603 |
| D | 5.142 | | | 5.142 |
| E | 9.979 | | | 9.979 |
| F | 5.554 | | | 5.554 |
| G | 8.332 | | | 8.332 |
| H | 3.353 | | | 3.353 |
| I | 3.803 | | | 3.803 |
| L | 799 | 218 | 62 | 1.016 |
| M | 3.134 | | | 3.134 |
| N | 3.894 | | | 3.894 |
| O | 3.894 | | | 3.894 |
| P | 1.573 | | | 1.573 |
| Q | 9.859 | 8.211 | 2.053 | 18.070 |
| R | | 19.924 | 2.740 | 19.924 |
| Totale | 68.347 | 33.644 | 6.178 | 101.991 |

| VOLUMI E SUPERFICI DI PROGETTO (AI FINI DETERM. STANDARD) | | | | |
|---|--------------|---|---|---------|
| EDIFICIO | DESTINAZIONE | | | |
| | RESIDENZIALE | COMMERCIALE- DIREZIONALE- ARTIGIANALE | COMMERCIALE- DIREZIONALE- ARTIGIANALE | TOTALI |
| | Mc | Mc | Mq | Mc |
| B1 | 600 | | | 600 |
| B2 | 800 | | | 800 |
| B3 | 600 | | | 600 |
| C.a.1 | 5.000 | | | 5.000 |
| C.a.2 | 4.000 | | | 4.000 |
| D1.a | 3.200 | | | 3.200 |
| D1.b | 5.800 | | | 5.800 |
| D1.c | 7.700 | | | 7.700 |
| D1.d | 5.200 | | | 5.200 |
| D1.e | 5.200 | | | 5.200 |
| D1.f | 3.200 | | | 3.200 |
| D3.a | 7.200 | 1.780 | 445 | 8.980 |
| D3.b | 9.230 | 4.850 | 1.590 | 14.080 |
| E1.a | 5.000 | 2.000 | 500 | 7.000 |
| E1.b | 10.000 | 10.000 | 2.735 | 20.000 |
| E2.a | 4.000 | 3.000 | 860 | 7.000 |
| E2.b | 6.000 | 2.000 | 500 | 8.000 |
| E2.c | 6.000 | 2.000 | 500 | 8.000 |
| E3.a.1 | 3.750 | 1.250 | 329 | 5.000 |
| E3.a.2 | 3.000 | 1.000 | 263 | 4.000 |
| E3.b | 3.000 | 1.000 | 263 | 4.000 |
| E.4.a | | 450 | 100 | 450 |
| E.4.b | 4.150 | 1.500 | 310 | 5.650 |
| E.5.a | | 2.750 | 550 | 2.750 |
| E.5.b | | 1.950 | 390 | 1.950 |
| E6.1 | | 6.520 | 1.087 | 6.520 |
| E6.2 | | 2.968 | 495 | 2.968 |
| E6.3 | | 1.860 | 310 | 1.860 |
| E6.4 | | 3.034 | 506 | 3.034 |
| E6.5 | | 3.300 | 550 | 3.300 |
| E6.6 | | 3.906 | 651 | 3.906 |
| E6.7 | | 1.770 | 295 | 1.770 |
| E6.8 | | 1.416 | 236 | 1.416 |
| E6.9 | | 1.710 | 285 | 1.710 |
| E6.10 | | 7.500 | 1.250 | 7.500 |
| E6.11 | | 1.040 | 173 | 1.040 |
| E6.11.a | | 1.400 | 233 | 1.400 |
| E6.11.b | | 2.064 | 344 | 2.064 |
| E6.12 | | 3.100 | 517 | 3.100 |
| E6.13 | | 1.282 | 214 | 1.282 |
| E6.14 | | 3.880 | 647 | 3.880 |
| E6.15.a | | 1.084 | 181 | 1.084 |
| E6.15.b | | 1.290 | 215 | 1.290 |
| E6.16 | | 1.300 | 217 | 1.300 |
| E6.17 | | 2.315 | 386 | 2.315 |
| E6.18 | | 1.490 | 248 | 1.490 |
| E6.19 | | 1.114 | 186 | 1.114 |
| E6.20 | | 1.220 | 203 | 1.220 |
| E6.21 | | 1.100 | 183 | 1.100 |
| E6.22 | | 1.375 | 229 | 1.375 |
| E6.23 | | 1.036 | 173 | 1.036 |
| E6.24 | | 1.530 | 255 | 1.530 |
| E6.25 | | 1.258 | 210 | 1.258 |
| E6.26 | | 2.609 | 435 | 2.609 |
| E6.27 | | 2.040 | 340 | 2.040 |
| E6.28 | | 3.850 | 642 | 3.850 |
| totale | 102.630 | 106.891 | 21.229 | 209.521 |

4.6. Abitanti insediati e previsti

Per il calcolo degli abitanti insediati e previsti, necessario per la determinazione degli standard urbanistici, si è assunto il parametro di 100 mc./ab., in analogia a quanto fatto dal redattore della Variante al piano Regolatore Generale e nel rispetto D.M. 1444 del 02/04/1968. Sulla scorta dei Volumi esistenti e di progetto, si è proceduto al calcolo degli abitanti, secondo la seguente tabella:

| <i>Calcolo degli abitanti insediati e previsti</i> | VOLUME | | | ABITANTI |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| | esistente | progetto | totale | 100 mc/ab. |
| | mc | mc | mc | |
| PdR Iazzo-Ricino | 68.347 | 102.630 | 170.977 | 1.710 |
| <i>Totale</i> | <i>68.347</i> | <i>102.630</i> | <i>170.977</i> | <i>1710</i> |

4.7. Standard urbanistici

Gli standard urbanistici sono stati calcolati secondo quanto prescritto dal D.M. 02.04.68 n° 1444, come si evince dalle seguenti tabelle:

| <i>Calcolo degli Standard da Normativa D.M.1444 per gli insediamenti residenziali</i> | | | | | | |
|---|---------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| ABITANTI INSEDIATI E INSEDIABILI | | STANDARD DA NORMATIVA | | | | |
| | | Verde Pub. mq/ab. 9,00 | Parch. mq/ab. 2,50 | Istruzione mq/ab. 4,50 | Attrezzature mq/ab. 2,00 | TOTALE mq/ab. 18,00 |
| PdR Iazzo Ricino | 1.710 | 15.390 | 4.275 | 7.695 | 3.420 | 30.780 |
| <i>Totale</i> | <i>1.710</i> | <i>15.390</i> | <i>4.275</i> | <i>7.695</i> | <i>3.420</i> | <i>30.780</i> |

| <i>Calcolo degli Standard da Normativa D.M.1444 per gli insediamenti commerciali e direzionali</i> | | | | | | |
|--|----------------------|--|---|--|--|--|
| mq di superficie lorda esistente e di progetto | | STANDARD DA NORMATIVA | | | | |
| | | Verde Pubblico 40 mq ogni 100 mq di sup lorda | Parcheggi 40 mq ogni 100 mq di sup lorda | TOTALE 80 mq ogni 100 mq di sup lorda | | |
| PdR Iazzo-Ricino | 21.230 | 8.492 | 8.492 | 16.984 | | |
| <i>Totale</i> | <i>21.230</i> | <i>8.492</i> | <i>8.492</i> | <i>16.984</i> | | |

4.8. Verifica degli standard

La verifica degli standard è stata effettuata calcolando graficamente le superfici all'uso destinate, le sigle identificative trovano riscontro nella tavola 7 allegata al Piano di Recupero.

| Verifica degli Standard | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------|-------------------------|------------------|--------|
| Sigla | VERDE PUBBLICO | | | PARCHEGGI | | | ISTRUZIONE | | | ATTREZZATURE | | | SUP. N ECCESO | |
| | da D.M. (a) | Progetto (b) | Differenza c = (b-a) | da D.M. (d) | Progetto (e) | Differenza f = (e-d) | da D.M. (g) | Progetto (h) | Differenza i = (h-g) | da D.M. (l) | Progetto (m) | Differenza n = (m-l) | | |
| V3 | | 769 | | | | | | | | | | | | |
| V4 | | 205 | | | | | | | | | | | | |
| V5 | | 185 | | | | | | | | | | | | |
| V6 | | 225 | | | | | | | | | | | | |
| V7 | | 3.343 | | | | | | | | | | | | |
| V8 | | 580 | | | | | | | | | | | | |
| V9 | | 1.388 | | | | | | | | | | | | |
| V10 | | 1.680 | | | | | | | | | | | | |
| V11 | | 1.397 | | | | | | | | | | | | |
| V12 | | 1.768 | | | | | | | | | | | | |
| V13 | | 1.099 | | | | | | | | | | | | |
| V14 | | 1.072 | | | | | | | | | | | | |
| V15 | | 7.343 | | | | | | | | | | | | |
| V16 | | 14.105 | | | | | | | | | | | | |
| V17 | | 7.330 | | | | | | | | | | | | |
| V18 | | 9.739 | | | | | | | | | | | | |
| P1 | | | | | 100 | | | | | | | | | |
| P1.1 | | | | | 571 | | | | | | | | | |
| P2 | | | | | 1.129 | | | | | | | | | |
| P3 | | | | | 360 | | | | | | | | | |
| P4 | | | | | 218 | | | | | | | | | |
| P5 | | | | | 1.444 | | | | | | | | | |
| P5.1 | | | | | 1.638 | | | | | | | | | |
| P6 | | | | | 1.258 | | | | | | | | | |
| P7 | | | | | 425 | | | | | | | | | |
| P8 | | | | | 1.446 | | | | | | | | | |
| P9 | | | | | 1.582 | | | | | | | | | |
| P10 | | | | | 560 | | | | | | | | | |
| P11 | | | | | 1.235 | | | | | | | | | |
| P12 | | | | | 552 | | | | | | | | | |
| P13 | | | | | 615 | | | | | | | | | |
| P14 | | | | | 172 | | | | | | | | | |
| P15 | | | | | 121 | | | | | | | | | |
| P16 | | | | | 262 | | | | | | | | | |
| P17 | | | | | 33 | | | | | | | | | |
| P18 | | | | | 150 | | | | | | | | | |
| P19 | | | | | 200 | | | | | | | | | |
| P20 | | | | | 2.623 | | | | | | | | | |
| F1 | | | | | | | | | | | 2.880 | | | |
| E.7.1 | | | | | | | | | | | 3.200 | | | |
| E.7.2 | | | | | | | | | | | 2.310 | | | |
| D2 | | | | | | | | | | | 4.039 | | | |
| Enel | | | | | | | | | | | 7.300 | | | |
| | 23.882 | 52.229 | 28.347 | 12.767 | 16.693 | 3.926 | 7.695 | - | - | 7.695 | 3.420 | 19.729 | 16.309 | 40.886 |

dalla lettura della precedente tabella si evince che gli standard minimi, ai sensi del D.M. 1444 del 02 /04/1968, vengono pienamente soddisfatti per le aree destinate a verde pubblico attrezzato, per i parcheggi e per le aree destinate alle attrezzature di interesse comune, è risultata negativa, per le aree destinate all'istruzione dell'obbligo.

Specificatamente si ha:

1. Verde Pubblico:

- Le aree destinate a questo scopo, nell'ambito di intervento, esistenti e di progetto sono pari a mq. 52.229, per legge dovrebbero essere mq. 23.882, pertanto si ha una dotazione maggiore pari a mq. 28.347;

2. Parcheggi Pubblici:

- Le aree destinate a questo scopo, nell'ambito di intervento, esistenti e di progetto sono pari a mq. 16.693, per legge dovrebbero essere mq. 12.767, pertanto si ha una dotazione maggiore pari a mq. 3.926;

3. Attrezzature di interesse comune:

- Le aree destinate a questo scopo, nell'ambito di intervento, esistenti e di progetto sono pari a mq. 19.729, per legge dovrebbero essere mq. 3.420, pertanto si ha una dotazione maggiore pari a mq. 16.309.

4. Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo:

- Non sono state individuate aree destinate a questo scopo, nell'ambito di intervento, per legge dovrebbero essere mq. 7.695, pertanto risulterebbe una carenza del tutto teorica di aree per tale destinazione pari a mq. 7.695.

La tabella precedente riporta, quali superfici in eccesso (intese come dotazioni di aree a standard rispetto alla Normativa vigente), una quantità pari a mq. 40.886.

Pertanto si può affermare che con il presente PdR si vanno a colmare le esigenze del quartiere che, come evidenziato in fase di analisi, può usufruire nelle immediate vicinanze di Attrezzature per l'istruzione e ad uso pubblico, (comunque, sono stati previsti 2 istituti scolastici superiori, oltre alla caserma di P.S. già ultimata), mentre presenta carenze di spazi a verde attrezzato e parcheggi.

E' da porre in evidenza comunque che nelle aree immediatamente limitrofe all'ambito di intervento sono presenti attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, quali la scuola media Aldo Moro ubicata su via Allende (prolungamento di via Resia verso il II piano di zona) e la scuola materna di Via Monterosa (prolungamento di via Resia verso la strada SS 106), pertanto l'Amministrazione ritiene di non dover individuare nel perimetro del PdR, altre aree da destinare alla scuola primaria, anche in considerazione del fatto che il P.R.G. per le attrezzature scolastiche riporta la superficie complessiva esistente e di progetto pari a 100.406 mq (55.261 mq esistenti + 45.145 mq previsti nei comparti di nuova espansione), tale area sarebbe necessaria a soddisfare in quanto a standard minimi una popolazione di 22.312 abitanti, di gran lunga superiore ai poco più di 15.000 residenti attuali di Policoro.

4.9 Interventi Previsti dal P.d. R.

4.9.1 Zona omogenea PRcq:

4.9.1.1 - manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

La prima riguarda interventi per piccole riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici; la seconda riguarda interventi tesi al rinnovamento o sostituzione anche di parti strutturali degli edifici sempre che non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e le destinazioni d'uso.

Tutta l'edilizia presente nel perimetro del piano di recupero attraverso interventi di manutenzione puo migliorare il proprio stato migliorando le condizioni di abitabilità degli ambienti.

4.9.1.2- risanamento conservativo evolutivo

Gli interventi di risanamento conservativo evolutivo sono finalizzati al recupero funzionale di edifici o complessi di edifici destinati prevalentemente all'uso residenziale, mediante un insieme sistematico di opere, volte prevalentemente all'adeguamento funzionale degli edifici.

Tali opere sono:

- Eliminazione delle superfetazioni, intendendo per tali quei manufatti costruiti con tecnologie e materiali eterogenei a quelli dell'edificio, che, esulano dalla regolarità stereometrica dello stesso, contrastano con l'impostazione architettonica generale. Qualora queste siano state condonate (oggetto di sanatoria autorizzata dalle autorità competenti) si prescrive un progetto in sintonia con il contesto generale.
- Consolidamento strutturale anche sostituendo parti non recuperabili con materiali coerenti analoghi a quelli da asportare.
- Risanamento dall'umidità delle murature.
- Restauro delle murature, dei solai.

La realizzazione delle suddette opere è soggetta al rispetto dei seguenti vincoli:

- E' consentito l'adeguamento funzionale degli alloggi mediante la demolizione del o dei piani superiori al piano terra, variando la quota di imposta del o dei solai superiori al primo e incrementando il volume esistente di un valore pari a quello che si ottiene variando la pendenza delle falde fino ad un limite non inferiore al 15% e non superiore al 30%, rimanendo fissa la quota attuale del colmo del tetto.
- E' consentita la modificazione degli accessi, della distribuzione interna verticale e orizzontale.
- E' consentita la realizzazione di impianti tecnologici adeguati alla destinazione d'uso degli edifici nel rispetto delle disposizioni dei commi precedenti.

4.9.1.3. Interventi di ristrutturazione vincolata

Gli interventi di ristrutturazione vincolata sono finalizzati al recupero di uno o più edifici, destinati prevalentemente a residenza.

Nell'ambito dei perimetri attuali è consentito l'adeguamento funzionale delle unità immobiliari o mediante la demolizione parziale del o degli edifici, variando la quota di imposta del o dei solai.

E' possibile incrementare il volume esistente sopraelevandosi di un piano oltre la copertura a tetto per complessivi ml. 4 oltre il preesistente.

- E' consentita la modificazione degli accessi, della distribuzione interna verticale e orizzontale.
- Il progetto e l'esecuzione dei lavori relativi ai prospetti esterni dovranno prevedere il posizionamento delle bucatore secondo i criteri utilizzati nelle zone circostanti .
- E' consentita la ridefinizione delle quote di imposta dei solai, delle strutture portanti, dei sistemi distributivi e delle bucatore interne ed esterne.
- E' consentita la realizzazione di impianti tecnologici adeguati alla destinazione d'uso degli edifici.

4.9.1.4. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'intero tessuto urbanistico-edilizio, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi.

Sono previsti interventi di ricucitura della viabilità interna al quartiere, interventi di recupero di spazi per il verde attrezzato e parcheggi e interventi di edilizia nuova in lotti liberi. L'intervento edilizio prevede la realizzazione di civili abitazioni, locali per attività di tipo direzionale, commerciale e servizi.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono di pertinenza dell'Ente Pubblico e/o di soggetti privati convenzionati e vanno eseguiti su progetti unitari, e finalizzati soprattutto a:

- adeguamento della rete stradale e risoluzione di particolari nodi di accessibilità e parcheggi;
- realizzazione di servizi pubblici, e/o realizzazione di attrezzature di uso pubblico
- realizzazione di edilizia residenziale con prevalenza di interventi sovvenzionati, convenzionati e/o agevolati.
- realizzazione al piano terra delle nuove unità edilizie di locali commerciali e/o di pubblica utilità.

4.9.2. Zona Omogenea D5.1

4.9.2.1. Lotti Artigianali-Commercioli (E6)

4.9.3. Zona Omogenea D5.2

4.9.3.1. Lotti Commercioli –Residenziali (E2)

4.9.3.2. Lotti Residenziali (Ca)

4.9.3.3. Lotti Artigianali –Commercioli (E6)

4.9.3.4. Lotti Attrezzature scolastiche superiori (E7)

4.9.4. Zona Omogenea D13

4.9.4.1. Lotti Residenziali (D.1)

4.9.4.2. Attrezzature Pubbliche (D2)

4.9.4.3. Lotti Attrezzature scolastiche superiori (E7)

4.9.5. Zona Omogenea C3/10

4.9.5.1. Lotti Residenziali (E.2 e E.3)

4.9.6. Zona Omogenea F4

4.9.6.1. Attrezzature alla porta urbana (F1)

4.9.7. Zona Omogenea S3b

4.9.7.1. Verde Pubblico (Percorso attrezzato)

4.9.8. Zona Omogenea VR3

4.9.8.1. Per le aree di proprietà pubblica Verde Pubblico (percorso Attrezzato)

4.9.8.2. Per le aree di proprietà privata attrezzature di servizio al percorso Attrezzato

5. Modalità di attuazione del Piano di Recupero

La realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti nel Piano di Recupero potrà avvenire mediante il rilascio di Permessi di Costruire, ovvero previa presentazione di D.I.A. nei casi contemplati nel D.P.R. 380/2001.

Il rilascio dell'atto abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi è subordinato alla cessione gratuita a favore del Comune delle aree pubbliche, strade, parcheggi e verde pubblico, previste nel Piano ed all'impegno, mediante la stipula di Convenzione con l'Amministrazione Comunale, della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento edilizio stesso.

L'onere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà ripartito tra i proprietari delle aree comprese nel Piano di Recupero in rapporto alla percentuale volumetrica (nuove realizzazioni e sopraelevazioni) da essi realizzabile

I proprietari singoli o eventualmente riuniti in consorzio, per quanto attiene la realizzazione delle urbanizzazioni, dovranno rispettare i tempi previsti nella predetta Convenzione e dovranno completarle contestualmente all'ultimazione dei manufatti edilizi.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità al progetto esecutivo redatto a cura e spesa degli aventi titolo ad eseguire gli interventi edilizi di cui alla precedente tabella, sulla base del progetto generale (progetto definitivo) da redigere a cura del Comune, e previa approvazione da parte dell'amministrazione comunale.

Per l'edilizia esistente nel caso di ristrutturazione saranno dovuti gli oneri di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001.