

RELAZIONE – AMBITO 5

L'ambito 5 interessa il suolo in Massafra ricadente in località Canonico, zona "Parco di Guerra," censita in catasto terreni al foglio di mappa n. 51 p.lle 7,68,74,81 ed al foglio di mappa n. 52 p.lle 11,13,16,28,35,36,42, 46,49,50,68,84,97,136,155,156,157,158,159,193,194,195,196,197,198,199,200 per una superficie reale complessiva di mq. 106727,00. Detta area è ubicata a ridosso di una zona edificata formata da vari insediamenti abitativi abusivi, regolarizzati ai sensi della Legge n. 47/85, oggetto di Piano di Recupero adottato da questo Comune di Massafra ai sensi della stessa L. 47/85; la stessa è completamente dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

Il presente intervento consiste nella realizzazione di fabbricati da destinare alla residenza sociale, con modalità e termini così come dettati dalla L.R. n. 12/2008.

Nelle aree di cessione a favore della Pubblica Amministrazione (standard urbanistici) è prevista anche la realizzazione di un grande parco urbano e di una piazza pubblica.

In detto ambito è previsto l'insediamento di plessi edilizi avendo caratteristiche tipologiche di seguito descritte:

- **Tipologia 1: Isolata plurifamiliare**, costituita da piano terra più cinque piani fuori terra. La superficie utile del piano terra si suddivide in n. 4 locali commerciali e/o studi professionali mentre, ai cinque piani superiori, la superficie utile si suddivide in numero quattro alloggi. Dette unità immobiliari sono servite da un corpo scala e un vano ascensore posti nella parte centrale dell'intera superficie coperta.

- **Tipologia 2: Unità Residenziale a patio**

Detto alloggio monofamiliare si sviluppa su due livelli collegati fra di loro da una scala interna. Sono dotati di parcheggio privato pertinenziale e di giardino privato.

- **Tipologia 3: Unità Residenziale a schiera.** L'alloggio ha caratteristiche tipologiche simili a quelle già descritte per la tipologia 2, infatti anche detta unità residenziale monofamiliare si sviluppa su due e/o tre livelli con una diversità sia nella forma planimetrica che nella formazione degli ambienti interni. Anche per tale tipologia sono previste come pertinenze un'autorimessa ed un giardino privato.

Viene inoltre recuperato il volume attualmente esistente, che è stato assentito con Concessione edilizia n°83 del 10.04.1997 e successiva variante in corso d'opera n°124 del giugno 1998, e che costituisce la sede dell'impresa proprietaria del sito: per esso nel piano presente se ne prevede la possibile ristrutturazione con possibile cambio d'uso.

Lo studio del presente Ambito n. 5 è stato formulato tenendo presente le caratteristiche ambientali esistenti, individuando un'ampia zona destinata a Parco Pubblico Attrezzato, laddove è attualmente presente una ex cava, riconvertita in discarica per inert speciali non pericolosi.

Tale Parco è stato quindi pensato come cerniera di collegamento e miglioramento ambientale dell'attiguo Piano di Recupero di Parco di Guerra.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di aree a parcheggio pubblico e privato e a verde privato attrezzato, nonché la realizzazione di tutte quelle opere idonee all'abbattimento di barriere architettoniche; prevede inoltre la sistemazione e la realizzazione delle opere infrastrutturali (impiantistica) e di definizione connesse all'impianto dell'intero Ambito d'intervento.

Nelle aree di cessione a favore della Pubblica Amministrazione (standard urbanistici), oltre alle strade sono previste aree a parco urbano, parcheggi pubblici e una piazza.

Inoltre, onde evitare che tale quartiere possa rivelarsi un semplice dormitorio per classi economicamente deboli, lo si è infrastrutturato con servizi di quartiere privati, quali un edificio polifunzionale con destinazione commerciale-direzionale, verde privato attrezzato, sala ristorante e parco con piscina ludica, così da rendere la ampia zona circostante, già abitata da almeno 2000 persone, più ricca di servizi ed infrastrutture.

DATI PROGETTUALI

a) SUPERFICI

a .1) Superficie territoriale catastale	mq. 103.882,00
a .2) Superficie territoriale di rilievo	mq. 106.727,00
a .3) Superficie strade di lottizzazione	mq. 22.164,34
a .4) Superficie da destinare a parcheggi pubblici	mq. 5.629,39
a .5) Superficie parco urbano pubblico	mq. 20.605,00
a .6) Superficie piazza pubblica	mq. 2.819,13
a .7) Superficie fondiaria residenziale	mq. 14.395,26
a .8) Superficie edificio polifunzionale	mq. 1.667,68

a .9) Superficie verde privato attrezzato	mq. 23.819,00
a .10) Superficie ristorante e pertinenze	mq. 4.592,00
a .11) Superficie parco privato con piscina ludica	mq. 11.035,00

naturalmente le voci a .3,a .4, a .5,a .6 sono quelle che saranno cedute dal lottizzante alla pubblica Amministrazione così da soddisfare ampiamente le superfici da destinare a standards urbanistici previsti dal DM 1444/68,mentre quelle relative ai punti a . 7,a .8, a .9, a .10, a.11 sono ad iniziativa privata.

b) VOLUMETRIA

b .1) Indice di fabbricabilità territoriale ammissibile	1,7 mc/mq
b .2) Volumetria ammissibile	mc. 181.435,0
b .3) Volumetria residenziale di progetto	mc. 40.600,00
b .4) Volumetria direzionale,commerciale e altro	mc. 39.325,00
b .5) Volumetria esistente	mc. 1.400,00
b .5) Volumetria totale di progetto	mc. 81.325,00 < mc. 181.435,00
b .6)Indice di fabbricabilità territoriale di progetto	0,76 mc/ mq < 1,7 mc/mq

c) DATI TECNICI URBANISTICI

c .1) SUPERFICIE TERRITORIALE	Ha 10.67.27,00
c .2) INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	0,76 mc/mq
c .3) VOLUMETRIA DI PROGETTO	mc. 81.325,00
c .4) ABITANTI DA INSEDIARE	n. 813
c .5) SUPERFICIE A STANDARD D.M. 1444 (28 mq x abitante, maggiore del minimo richiesto dalla normativa, pari a 18 mq/ab)	mq. 22.764,00
c .6) SUPERFICIE A STANDARD DI PROGETTO	mq. 23.424,13
c .7) SUPERFICI SEDI VIARIE	mq. 22.164,34
c .8) SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	mq. 5.629,39

d) VERIFICHE

VOLUMETRIA DI PROGETTO mc 81.325,00 < VOLUMETRIA AMMISSIBILE mc.181.435

INDICE DI FABBR. TERR. PROGETTO 0,76 mc/mq < 1,7 mc/mq

SUPERFICIE A STANDARD DI PROGETTO mq. 23.424,13 > SUPERFICIE STANDARD ex D.M. 1444 mq 22.764,00