

COMUNE DI S. PIETRO AL TANAGRO

Provincia di Salerno

Data: Gennaio 1999

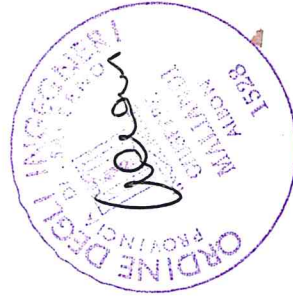
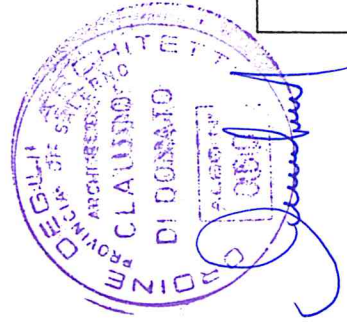
Scala 1:

Tavola n 13

PIANO DI RECUPERO ZONA AI

PROGETTO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVO E QUADRO DI SPESA



Progettisti incaricati.

Arch. Claudio Di Donato Ing. Giuseppe Mallandi Ing. Gianpiero Tierno

INTRODUZIONE

L'aumentato interesse delle politiche urbanistiche verso la riqualificazione dei siti urbani segnati da interventi edilizi privi di qualsiasi dignità formale, ha spinto l'attuale Amministrazione Comunale di San Pietro al Tanagro ad avviare una serie di procedure che consentano di riqualificare l'ambiente, intervenendo sulla molteplicità di fattori che lo compongono (sistemazione e potenziamento del verde pubblico - arredo ed assetto urbano del territorio comunale).

Allo stato attuale il Comune di San Pietro al Tanagro dispone di un Piano di Recupero approvato con delibera di C.C. n° _____ del _____.

Tale Piano non ha garantito il mantenimento delle caratteristiche tipologiche, edilizie e morfologiche del tempo urbano.

A tal riguardo l'attuale Amministrazione Comunale, al fine di evitare il ripetersi, all'interno della zona A (centro storico) di interventi edilizi privi di qualsiasi dignità formale, ha dettato, in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi edilizi, prescrizioni sugli elementi di facciata degli edifici.

E' evidente tuttavia l'esigenza di munirsi di una procedura normalizzata che consenta il recupero materiale e formale degli edifici di qualità inadeguata nei confronti del contesto ambientale nel quale sono collocati, oltre che degli spazi urbani (piazze), attualmente abbandonati, da definire da cortine edilizie perimetrali.

In tale direzione si colloca il Piano di Recupero Zona A1, che comprende una parte dell'area ricadente nella zona A (centro storico) del vigente PRG, nella quale i valori storici, urbanistici, spaziali e formali sono stati fortemente compromessi da realizzazioni di edilizia recente di qualità inadeguata legata alla ricostruzione post terremoto.

La perimetrazione dell'area individuata nel presente Piano non esaurisce al suo interno la problematica legata ad un più complessivo processo di riqualificazione ambientale, che deve essere successivamente esteso all'intero ambito della zona A.

CONTENUTI E SCOPI DEL PIANO DI RECUPERO ZONA A1

Il *Piano di Recupero Zona A1* ha come scopo la riqualificazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, dell'intera porzione di tessuto urbano dell'area perimetrata di intervento, mirando sia al recupero della parte del patrimonio edilizio non ancora attuato, e ad una riconfigurazione architettonica di quegli edifici di nuova e recente edificazione dei quali sia accertata l'inaccettabile configurazione formale che al recupero della qualità urbana, dotandola di spazi pubblici, ricavati dalle aree di sedime degli edifici demoliti, costituendo così degli elementi di rivitalizzazione del tessuto circostante.

L'individuazione delle *Unità Minime di Intervento* prescritta dalla legge rappresenta un'operazione rilevante per la quale occorrono delle analisi preliminari condotte con opportuni criteri.

La conoscenza dei processi di trasformazione e di fusione tra organismi edilizi, di tipologie edilizie affini o diverse, determinano in moltissimi casi situazioni complesse che è necessario individuare e analizzare in vista di interventi di recupero che incidono sulle componenti strutturali dell'organismo edilizio.

Per tale ragione si è proceduto ad effettuare un rilievo sistematico di tutti gli edifici elaborando i dati rilevati nella *Scheda di Rilievo Architettonico* riguardanti :

- la localizzazione dell'edificio, con il nome della via o piazza ;
- l'individuazione planimetrica e i dati di riferimento catastali ;
- i dati metrici dell'edificio, comprensivi dell'altezza minima e massima, valutate in gronda e la larghezza della strada sulla quale prospetta la fronte principale ;
- la tipologia dell'edificio ;
- l'epoca di costruzione ;
- la tipologia costruttiva ;
- gli interventi successivi, con l'indicazione del tipo di intervento e della data di esecuzione ;
- la destinazione d'uso dell'edificio ;

- gli elementi e i materiali che concorrono a definire la facciata.

Al fine di esplicitare al massimo grado i contenuti, le procedure, le intenzioni ed i divieti si è proposta una scheda di *INTERVENTI ATTUATIVI*, come documento quadro che individua, per ogni singola U.M.I., i caratteri, i livelli e gli scopi degli interventi.

Allo scopo di orientare l'operazione entro una griglia di comportamenti progettuali compatibili ed uniformi è stata redatta, in allegato alle Norme Tecniche di Attuazione, una sorta di *Manuale Applicativa* sui vari elementi che compongono le facciate degli edifici.

Il progetto di riqualificazione urbana della zona A1 individua tre aree da assoggettare a *Ristrutturazione Urbanistica*.

La prima riguarda il recupero di uno spazio (area di sedime di fabbricati delocalizzati) presente su *Largo Pietra*, ritenuto idoneo per la definizione di una piazza urbana da definire mediante cortina edilizia perimetrale e l'esproprio dell'area di risulta di un fabbricato da ricostruire a margine della piazza stessa.

La seconda riguarda la sistemazione a verde di uno spazio vuoto presente lungo *Via G. Amendola*, originariamente occupato da edifici demoliti in conseguenza del sisma del 23/11/1980, da delimitare con un muro avente funzioni di quinta stradale.

La terza area, compresa lungo *Corso San Giuseppe*, affronta il tema della riconfigurazione dei fronti edilizi della parte dell'isolato nel quale è compreso un edificio danneggiato dal sisma acquisito al patrimonio comunale, rispetto allo spiazzo pubblico da ampliare.

A tale scopo è stata prevista la demolizione di edifici e la ricostruzione di alcuni liberando parte dell'area di risulta per l'allargamento dello spiazzo comunale.

Tale Piano di Recupero risulta coerente con lo strumento urbanistico vigente e nel disciplinare gli interventi di ristrutturazione anche urbanistica non prevede alcuna maggiorazione della volumetria preesistente.

Il *Calcolo dei Volumi* (Tav. n° 9) degli edifici demoliti e non più ricostruiti nella zona A, evidenzia una volumetria complessiva di mc 3295.43, non impegnata nel progetto di recupero.

Il progetto del *Piano di Recupero Zona A1* è costituito dai seguenti elaborati :

STATO DIFATTO

TAV. 1	AZZONNAMENTO DEL P.R.G. CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO	RAPP. 1 : 2000
TAV. 2	RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO, PIANO QUOTATO E VIABILITÀ	RAPP. 1 : 500
TAV. 3	PLANIMETRIA CATASTALE	RAPP. 1 : 500
TAV. 4	SCHEDE DI RILIEVO ARCHITETTONICO	
TAV. 4 BIS	PLANIMETRIA IDENTIFICATIVA DELLE SCHEDE DI RILIEVO ARCHITETTONICO	RAPP. 1 : 500
TAV. 5	PLANIMETRIA IDENTIFICATIVA DELLE SCHEDE - NUMERO DEI PIANI	RAPP. 1 : 500
TAV. 5 1	PLANIMETRIA IDENTIFICATIVA DELLE SCHEDE - TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	RAPP. 1 : 500
TAV. 5 2	PLANIMETRIA IDENTIFICATIVA DELLE SCHEDE - CRONOLOGIA	
TAV. 6 1	PROFILI REGOLATORI CORSO SAN GIUSEPPE	RAPP. 1 : 200
TAV. 6 2	PROFILI REGOLATORI VIA G. MARCONI	RAPP. 1 : 200
TAV. 6 3	PROFILI REGOLATORI VIA G. AMENDOLA - VIA GELSO - VIA XVI MAGGIO	RAPP. 1 : 200

STATO DI PROGETTO

TAV. 7	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO	RAPP. 1 : 500
TAV. 8	PLANIMETRIA DELLE AREE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	RAPP. 1 : 500
TAV. 9	PLANIMETRIA DEGLI EDIFICI DELOCALIZZATI E CALCOLO DEI VOLUMI	
TAV. 10	PLANIMETRIA CATEGORIE D'INTERVENTO	RAPP. 1 : 500
TAV. 10 BIS	SCHEDE CATEGORIA D'INTERVENTO - PRESCRIZIONI URBANISTICHE	

TAV. 11	ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETÀ DA ESPROPRIARE - PIANO PARTICELLARE GRAFICO E DESCRITTIVO
TAV. 12	PLANOVOLUMETRIA AREA "LARGO PIETRA"
TAV. 12/1	PLANOVOLUMETRIA AREA "VIA AMENDOLA"
TAV. 12/2	PLANOVOLUMETRIA AREA "CORSO SAN GIUSEPPE"
TAV. 13	RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA E QUADRO DI SPESA
TAV. 14	NORME DI ATTUAZIONE

CONTENUTI E SCOPI DEL PIANO DEL COLORE

Il *Piano del Colore* ha come scopo la salvaguardia dei piani verticali del centro storico (zona A) del Comune di San Pietro al Tanagro.

Pertanto, oltre a normare gli interventi di recupero e/o di rifacimento delle facciate, si propone di riqualificare per i manufatti più recenti che presentano evidenti caratteri di degrado soprattutto nel valore figurativo e formale, i valori di un luogo deputato della permanenza storica, da tramandarsi nel tempo, delle sue forme e delle sue architetture.

Tale Piano si attua a mezzo di :

- Rilievo topografico dei percorsi stradali e dell'ingombro degli edifici che si affacciano su di essi :
- Rilievo cromatico dei profili stradali comprensivo del rilievo fotografico :
- Rilievo fotografico di ogni singola facciata comprensivo del rilievo metrico dei singoli elementi tecnico-morfologici, il quale dovrà essere presentato ogni qual volta venga richiesta l'autorizzazione o la concessione :
- Tavolozza dei colori nel caso di ridipintura di facciata, di infissi esterni o di elementi in ferro :
- Tavole grafiche di progetto dei profili stradali opportunamente colorate :
- Eventuale istituzione di un contributo da assegnare in merito al recupero, sia globale, sia per parti omogenee delle facciate, che l'Amministrazione Comunale preciserà in futuro con apposito regolamento :
- Inserimento nell'elenco delle Ditte di fiducia dell'Amministrazione per le ditte costruttrici che avranno eseguito a regola d'arte, intonaci, tinteggi e rifiniture, come prescritto dalle norme del Piano del Colore :
- Accordo programmatico fra l'Amministrazione Comunale e gli Uffici Tecnici dell'ENEL e della TELECOM che stabilisca le procedure operative per un riordino globale degli elementi in vista delle reti distributive dell'energia elettrica e del telefono :

- Progetto organico, su iniziativa da parte dell'Amministrazione Comunale, per il riordino della segnaletica stradale, delle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche.

Il progetto del *Piano del Colore* è costituito dai seguenti elaborati :

TAV. 1	PLANIMETRIA D'INSIEME INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI NUMERAZIONE DEGLI EDIFICI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	RAPP. 1 : 500
TAV. 2	STATO DI FATTO	RAPP. 1 : 500
TAV. 3 1	ISOLATO N° 1	C.SO SAN GIUSEPPE
TAV. 3 2	ISOLATO N° 2	C.SO SAN GIUSEPPE
TAV. 3 3	ISOLATO N° 3	C.SO SAN GIUSEPPE
TAV. 3 4	ISOLATO N° 4	VIA G.MARCONI
TAV. 3 5	ISOLATO N° 5	VIA G.MARCONI
TAV. 3 6	ISOLATO N° 6	VIA G.AMENDOLA
TAV. 3 7	ISOLATO N° 7	VIA GELSO
TAV. 3 8	ISOLATO N° 8	VIA XVII MAGGIO
TAV. 4	TAVOLOZZA COLORI DI RIFERIMENTO E CATEGORIZZAZIONE COLORI	
TAV. 5	TAVOLA DEGLI ACCOSTAMENTI CROMATICI	
TAV. 5 1	ISOLATO N° 1	C.SO SAN GIUSEPPE
TAV. 5 2	ISOLATO N° 2	C.SO SAN GIUSEPPE
TAV. 5 3	ISOLATO N° 3	C.SO SAN GIUSEPPE
TAV. 5 4	ISOLATO N° 4	VIA G.MARCONI
TAV. 5 5	ISOLATO N° 5	VIA G.MARCONI
TAV. 5 6	ISOLATO N° 6	VIA G.AMENDOLA
TAV. 5 7	ISOLATO N° 7	VIA GELSO
TAV. 5 8	ISOLATO N° 8	VIA XVII MAGGIO

QUADRO DI SPESA

La ristrutturazione urbanistica di Largo Pietra comporta l'acquisizione dell'area di risulta, di un fabbricato, attualmente demolito, da ricostruire su area da individuare nel Piano di Zona in località Canali.

Ai sensi della legge 219/81 avendo il proprietario di tale fabbricato inoltrato istanza per la ricostruzione dell'immobile gravemente danneggiato dal sisma del 23/11/1980, l'area di sedime andrà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale. Il contributo previsto dalla legge verrà utilizzato dall'avente diritto per la ricostruzione del fabbricato sull'area che verrà assegnata dal Comune.

L'intervento di ristrutturazione comporta, inoltre, l'esproprio di un'area edificata la cui indennità di esproprio, (Cfr. *Elenco Catastale della proprietà da Espropriare - Piano Particolare Grafico e Descrittivo - Tav. 11*), in caso di cessione bonaria vale **€ 6.259.570**.

La ristrutturazione urbanistica, infine, dell'isolato individuato lungo Corso San Giuseppe comporta un costo dato da :

- a) demolizione dell'edificio gravemente danneggiato dal sisma
acquisito al patrimonio comunale
mc 598,18 x 15,550 (€ mc) = € 9.301.699
 - b) risanamento parete comune con l'edificio demolito mediante
applicazione di betoncino cementizio
mq 120 x 40,750 (€ mq) = € 4.890.000
- SOMMARIO**
€ 14.191.699

IMPORTO COMPLESSIVO € 20.451.269

I Progettisti Incaricati

- arch. Claudio Di Donato -
- ing. Giuseppe Miliandi -
- ing. Gianpietro Tierno -

