

COMUNE DI MOTTOLA

Piano di Recupero per l'intervento di ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione dell'ex cinema Jonio, la realizzazione di un edificio con residenze ed attività culturali e/o per lo spettacolo, la realizzazione di un collegamento viario tra via Mazzini e via Albania denominato "via Newton".

RELAZIONE GENERALE

Mottola, 04.08.2011

Il progettista

I Proponenti:

Fratti Scapati Giuseppe

Legrotaglie Agnese

Gentile Antonio

SOMMARIO

1. Oggetto del Piano.....	3
2. Riferimenti normativi essenziali.....	3
3. Attuazione delle norme urbanistico edilizie previste dal P.R.G.	3
4. Ricognizione dello stato di proprietà e della situazione catastale.....	4
5. Valutazione degli oneri economici da ripartire tra Comune e privati.....	5
6. Tempi di esecuzione.....	5

1. Oggetto del Piano

Il piano prevede la demolizione dell'edificio che fu sede del cinema Jonio, con annesse attività commerciali ed abitative, delimitato dalle vie Mazzini, Colletta ed Abania e costruito tra il 1953 ed il 1956 sull'area occupata dal giardino pertinenziale dell'abitazione "Principe Lemarangi".

Per la realizzazione del cinema all'epoca si stipulò un accordo di programma che prevedeva la chiusura di via Newton (oggi vico Barozzi) e l'apertura dell'allora vico Albania (oggi via Albania). Nel 1980 la struttura ha cessato di essere utilizzata come cinema e a seguito di alterne vicende oggi è un edificio in stato di abbandono che necessita peraltro di lavori di sostituzione della copertura di cemento-aminato. Il recupero come sala cinematografica è reso impossibile sia dalla mancanza di spazi per la realizzazione dei parcheggi, sia per l'impossibilità pratica di adeguare la struttura esistente alle norme di sicurezza antincendio.

In seguito alla demolizione verrebbe realizzato un edificio con residenze ed attività culturali e/o per lo spettacolo con caratteri e stili architettonici degli edifici circostanti sul fronte principale di via Mazzini, conservando su detto fronte l'altezza media delle fronti, fatto salvo l'eventuale arretramento per le altezze superiori, pari all'altezza del piano a farsi. Si provvederebbe altresì alla realizzazione di una strada (denominata via Newton) che collegherà via Mazzini a via Albania incrociando vico Barozzi; carrabile nel primo tratto e scalettata nel secondo (v. Tav. 3).

2. Riferimenti normativi essenziali

[1] **Piano Regolatore del Comune di Mottola** adeguato alla delibera G.R. n. 2108 del 09.12.03.

[2] **Legge 5 agosto 1978 n. 457**: Norme per l'edilizia residenziale.

[3] **Legge Regione Puglia 31 maggio 1980 n. 56**: Tutela ed uso del territorio.

[4] **D.P.R. n. 380/2001**: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

[5] **D. M. 2 aprile 1968 n. 1444**: Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

3. Attuazione delle norme urbanistico edilizie previste dal P.R.G.

L'intero edificio dell'ex cinema Jonio ricade in zona B1¹, normata dall'art. 2.16 del P.R.G.. In esso fino al 06.08.2009 si prevedeva che l'area in esame *"evidenziata con apposito simbolo T "Azzonamento nucleo urbano", sulla quale ha sede l'ex cinema Jonio, è destinata ad ospitare attrezzature culturali e per lo*

¹ Zona B1 di recupero del patrimonio edilizio esistente

spettacolo all'interno della cubatura esistente alla data di adozione del P.R.G.. Nello stesso volume, in caso di ristrutturazione, alla destinazione prevalente sopra indicata, possono essere affiancate attività commerciali nel rispetto del Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva al dettaglio".

Con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 06 agosto 2009 è stata approvata in via definitiva apposita variante normativa all'art. 2.16 che ad oggi così recita:

"L'area evidenziata con apposito simbolo (T) nella tavola di P.R.G. "Azionamento nucleo urbano", sulla quale ha attualmente sede l'ex cinema Jonio, è destinata ad ospitare attrezzature culturali e per lo spettacolo all'interno della cubatura esistente alla data di adozione del P.R.G.. In caso di ristrutturazione mediante interventi di demolizione e ricostruzione, fatta salva la volumetria preesistente, all'interno della stessa possono essere realizzate attività residenziali nei limiti della densità fondiaria di cui all'art. 7 comma 2 del D.M. 1444/68 (5 mc/mq), la rimanente volumetria dovrà essere destinata per il 50% per attrezzature culturali e/o per lo spettacolo, con il concorso negli oneri di urbanizzazione da parte dei proponenti l'intervento; si prescrive che l'intervento dovrà altresì prevedere: a) la creazione, realizzazione e sistemazione a cura e carico dei proponenti, di un collegamento viario tra vico Barozzi e via Albania almeno della stessa larghezza della sede stradale di vico Barozzi e l'allargamento viario su via Albania; la riapertura della ex strada denominata via Newton, che collegava via Mazzini con via Barozzi, sempre a cura e spese dei proponenti, le cui aree ed opere devono essere cedute gratuitamente al Comune; il tutto da apposita convenzione.

Si precisa che l'intervento dovrà rifarsi ai caratteri e stili architettonici degli edifici circostanti sul fronte principale di via Mazzini, conservando su detto fronte l'altezza media delle fronti, fatto salvo l'eventuale arretramento per le altezze superiori, pari all'altezza del piano a farsi".

L'intervento previsto così come proposto nelle tavole grafiche allegate (v. Tav. 1-2), è conforme alle previsioni urbanistiche, di cubatura e volumetria del P.R.G..

Per quanto attiene alle distanze minime tra gli edifici si fa riferimento a quelle riportate negli elaborati piano volumetrici di Piano (v. Tav. 2-3). Non essendo possibile rispettare contemporaneamente le previsioni di cubatura e la distanza minima di 10 m prevista dall'art. 9 comma 2 in [5], esse risultano inferiori a tale valore, poiché il tessuto urbano della porzione della zona B1 in cui è collocata l'area di intervento è connotata da distanze tra i fronti degli edifici ben al disotto dei 10 m, infatti come si può dedurre dalla tavola 1: via Colletta: 3.78 m, via Albania: 4.65 m, via Barozzi: 5.20 m, via Imbriani: 3.70 m, via Vitruvio: 4.73 m, via Vico: 5.05 m, via Alfieri: 5.10 m, via Poerio: 3.53 m, via Scamozzi: 3.3 m, via Risorgimento: 6.00 m.

4. Ricognizione dello stato di proprietà e della situazione catastale

Il fabbricato è costituito da n. 5 unità immobiliari in ditta Fratti Scapati Giuseppe (1/2) e Legrottoglie Agnese

(1/2), è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mottola al foglio 112 p.la:

- 2019 sub 1, via Albania p. T, unità collabente;
- 2019 sub 2, via Giuseppe Mazzini n. 51 A p. S1-T-1, unità collabente;
- 2019 sub 3, via Giuseppe Mazzini n. 51 B p. T, unità collabente;
- 2019 sub 4, via Giuseppe Mazzini n. 51 C p. 1, unità collabente;
- 2019 sub 5, via Giuseppe Mazzini n. 51 C p. 2, unità collabente.

L'area di sedime del fabbricato è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Mottola al foglio 112 p.la 2019, are 06.63, Ente Urbano.

Si precisa che la particella 2019 deriva dalla particella 127 a seguito di variazione catastale per modifica identificativo introdotta il 14 settembre 2010 n. 11482.

Riguardo alla proprietà dell'immobile si precisa che con atto a rogito Notaio Ermanno LECCESE di Palagiano stipulato in data 07.10.2010 (repertorio 3088 raccolta n.2574 registrato a Taranto il 12 ottobre 2010 al numero 15928), il signor Gentile Antonio acquistava dai coniugi Fratti Scapati Giuseppe e Legrottaglie Agnese l'edificio ex Cinema Jonio ivi compresa l'area di sedime del medesimo, il tutto sotto condizione sospensiva consistente nel rilascio da parte della competente Autorità del Comune di Mottola, del Permesso di Costruire n. 175/09 riguardante la costruzione dell'edificio oggetto del presente piano.

5. Valutazione degli oneri economici da ripartire tra Comune e privati

Si rimanda allo schema di convenzione urbanistica allegato al Piano.

6. Tempi di esecuzione

Si rimanda allo schema di convenzione urbanistica allegato al Piano, ed al crono programma allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Mottola, 04.08.2011

Il progettista