



CITTA' DI ARIANO IRPINO
PROVINCIA DI AVELLINO



VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

“Piazza Plebiscito–Via Annunziata –Via D’Afflitto – Insula 11 UMI N – Insula 12/A UMI A”

Polo Scolastico di Eccellenza Alberghiero ed Agroalimentare

accordo bilaterale tra la Provincia di Avellino ed il Comune di Ariano Irpino stipulato in data 29.12.2015



RTP

Progetto architettonico

Prof. Arch. Luigi Franciosini
(responsabile p. architettonico)
Arch. Cristina Casadei
Arch. Alessandra Ciacciofera
(giovane professionista)

Progetto strutturale

Prof. Ing. Camillo Nuti
(responsabile p. strutturale)
strutture in cemento armato:
STARTINGENERGIA Ing. Alessandro Vittorio Bergami
strutture in legno:
dedaLEGGNO Ing. Maurizio Follesa
Ing. Davide Vassallo

Progetto Impiantistico

Futura Technologies s.r.l. - Ing. Raffaele
Graziano (responsabile p. impiantistico)

Coordinamento sicurezza

STARTINGENERGIA Arch. Ing. Giampiero Conte

Geologia

Geol. Roberto Salucci

Consulenze

Aspetti tecnologici e ambientali

Prof. Arch. Adolfo Baratta
Arch. Laura Calcagnini
Arch. Antonio Magarò

Progetto strutturale

Prof. Ing. Bruno Briseghella

Valutazione economica

Prof. Arch. Fabrizio Finucci

Geotecnica

Prof.ssa Ing. Laura Cavalera

Archeologia

Dott.ssa Maria Annunziata De Paola

Collaborazione alla progettazione

Arch. Ludovico Grantalitano
Arch. Bernardo Taliani de Marchio

Il RUP

Arch. Giancarlo Corsano

Il Dirigente Area Tecnica

Ing. Fernando Capone

RELAZIONE GENERALE

R.01

Aprile 2018

Premessa

1. Inquadramento urbano: l'area ex Hotel Giorgione e piazza San Francesco	5
--	----------

2. Sintesi delle trasformazioni storiche fondamentali dell'area ex Hotel Giorgione e di piazza San Francesco	6
---	----------

2.1. Sintesi delle principali trasformazioni urbane dell'area

2.2. Il Complesso Hotel Terrazze Giorgione

2.3. Dal Complesso Hotel Terrazze Giorgione al Polo di Eccellenza Alberghiero e Agroalimentare

2.4. Il Concorso Internazionale di Progettazione del Polo di Eccellenza Alberghiero e Agrolimentare di Ariano Irpino

2.5. Descrizione sintetica del progetto vincitore del Concorso Internazionale di progettazione

2.6. Dati del progetto vincitore del Concorso Internazionale di progettazione

3. Inquadramento urbanistico: localizzazione nel Piano Territoriale Regionale e nel Piano Urbanistico Comunale	13
---	-----------

3.1. Localizzazione nel Piano Territoriale Regionale

3.2. Localizzazione nel Piano Urbanistico Comunale di Ariano Irpino

4. Il Piano di Recupero "Piazza Plebiscito - via Annunziata - via D'Afflitto" e le unità minime d'intervento oggetto di variante	13
---	-----------

4.1. Sintesi storica dello strumento urbanistico, procedimenti e varianti specifiche

4.2. La variante al Piano di Recupero 62/2008, strumento urbanistico vigente

4.3. Dati e perimetrazioni

5. Proposta di variante al Piano di recupero: ridefinizione di una nuova unità minima di intervento e di una nuova categoria di intervento. Integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione	15
---	-----------

5.1. Contenuti della proposta di variante al Piano di Recupero vigente

5.2. La nuova unità minima di intervento 11 UMI N 12/A UMI A bis

5.3. Assegnazione della nuova categoria di intervento "Ristrutturazione urbanistica (RU*)"*

APPENDICE. Integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione, tabella riassuntiva contenente le quantità e le caratteristiche dell'opera da realizzare e schede tecniche delle unità minime di intervento preesistenti e di progetto.

Fig. 1. Localizzazione dell'area di interesse nell'ortofoto del centro di Ariano Irpino



2. Sintesi delle trasformazioni storiche fondamentali dell'area ex Hotel Giorgione e di piazza San Francesco

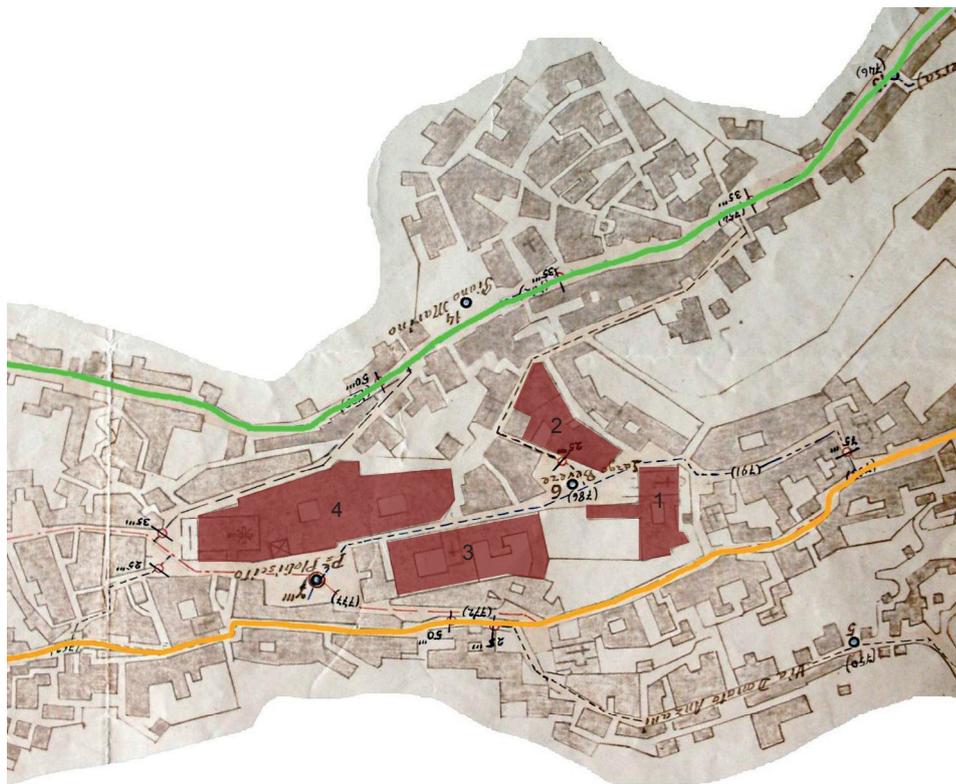
2.1. Sintesi delle principali trasformazioni urbane dell'area

L'arteria di via d'Afflito, che delimita uno dei margini dell'area di sedime dell'ex albergo, corrisponde alla storica arteria denominata "via Nuova," probabilmente costruita nel XVI secolo in concorso alla preesistente Strada Regia, commissionata da Carlo I d'Angiò nel XIII secolo, sotto il sedime dell'attuale S.S. 90, che delimita sul lato opposto il bordo della città. Tra la Piazza Grande e la piazza dell'Episcopio, dove un tempo risiedevano i centri del potere civile e religioso, furono costruiti importanti permanenze architettoniche, quali il Complesso monumentale di San Francesco d'Assisi, risalente al XIII secolo d.C., e Palazzo Bevere, edificato alla fine del '700. Piazza San Francesco presentava una conformazione diversa, data dal previo complesso conventuale e dalla chiesa di San Francesco che delimitava il margine meridionale dell'invaso (fig. 4). Nel 1930, in seguito ad un terremoto, l'edificio della canonica annessa alla chiesa viene demolito, coinvolgendo una parte del convento dei Padri Riformatori, definitivamente sacrificato negli anni '70 in seguito al terremoto del 1962. Un ulteriore sisma, nel 1980, compromette la chiesa di San Francesco e il campanile adiacente, che vengono successivamente demoliti. Nei primi anni 2000 la piazza è interessata da una consistente operazione di trasformazione che volge alla costruzione di un edificio isolato, l'attuale Centro Pastorale per la Gioventù. La Curia Vescovile di Ariano Irpino - Lacedonia, infatti, acquista l'area di risulta dell'ex chiesa dal Ministero degli Interni, che gestiva in forza del R.D. 3036/1866 e della successiva Legge n. 222/1985, il Fondo Edifici di Culto.

Fig. 4. Centro storico della città nel XVIII secolo

1. Chiesa e convento di San Francesco
2. Palazzo Bevere-Gambacorta
3. Chiesa e convento del SS. Salvatore
4. Cattedrale - Episcopio

— Strada Regia (la "Strata") - sec. XIII
— Via Nuova - sec. XVI



2.2. Il Complesso Hotel Terrazze Giorgione

Merita una specifica postilla il progetto dell'hotel Terrazze Giorgione, sito sul sedime dell'area oggetto della presente variante, redatto con una prima versione nel 1932 ad opera degli ingegneri Francesco Guarino e Andrea Cozzo. Sarà solo nel 1947, con la cessione a titolo gratuito di un terreno di 1200 mq circa da parte del Comune al sig. Michele Giorgione, proprietario di un'industria dolciaria, che si provvederà alla costruzione

Unità	Piani	Superficie lorda mq	Altezza	Volume mc	Balconi terrazzi mq
Sala Bigliardi	Piano terzo Seminterrato	215,00	3,35	720,25	
Cinema	Piano secondo seminterrato (bar)	261,00	3,80	991,80	
	Piano secondo seminterrato (Cinema-Palco-Camerini)	717,00	7,20	5162,40	
	Piano secondo seminterrato (Centrale Termica cinema)	61,00	7,20	439,20	
Cinema	Piano Primo seminterrato (Platea - Servizi - Dep.)	563,00	-		
	Piano Primo seminterrato (Saletta-Bar)	269,00	3,70	995,30	
Albergo - Ristorante	Piano Primo Seminterrato (Autorimessa)	112,00	3,50	392,00	
	Piano Primo Seminterrato (Centrale Termica Hotel-Rist.)	32,00	3,50	112,00	
	Piano Primo seminterrato (Ampliamento-Servizi)	82,00	2,70	221,40	
	Piano Terra (Hotel-Ristorante)	44,00	3,50	154,00	
Albergo - Ristorante	Piano terra (Ampliamento Rist.)	109,00	3,70	403,30	32,00
	Piano terra (Hotel - Rist.)	1.040,00	3,70	3848,00	258,00
Albergo - Ristorante	Piano primo (Ampliamento Rist.)	116,00	2,90	336,40	19,00
Albergo - Ristorante	Piano secondo (Ampliamento Rist.)				140,00
	Piano primo (Hotel)	564,00	2,90	1635,60	12,00
	Piano secondo (Hotel)	535,00	2,90	1551,50	30,00
Albergo - Ristorante	Piano terzo (Hotel)	535,00	2,90	1551,50	10,00
Albergo - Ristorante	Piano quarto (Lavanderia ecc.)	123,00	2,85	350,55	406,00
TOTALE mq		5.378,00	-	18.865,20	907,00

Fig. 5. Tabella dei dati relativi allo stato di consistenza (volumi e superfici) del Complesso Hotel Terrazze Giorgione all'atto della demolizione (dal Documento Preliminare alla Progettazione approvato definitivamente con Delibera della Giunta Comunale n° 120 del 9 Maggio 2017)

del complesso alberghiero. La struttura dal piano di campagna di via D'Afflito ospitava un cinema-teatro con bar, una sala giochi e una sala biliardo, un'autorimessa, delimitati da un percorso esterno porticato su via D'Afflito. Il complesso ricettivo, inoltre, era composto da un albergo su quattro livelli, un ristorante con accesso da Via Mancini aperto su una terrazza panoramica; infine una pizzeria, aggiunta con un ampliamento degli anni '90, reso possibile con la cessione da parte del Comune di una porzione di area pubblica (delibere di Giunta Comunale n. 313 del 26.03.1992 e 552 del 7.05.1993).

All'atto dell'ampliamento, di cui alle informazioni fornite dalla Variante al Piano di Recupero del 2008, l'ex Complesso Hotel Terrazze Giorgione presenta i seguenti dati:

- INGOMBRO PLANIMETRICO: mq 1290+93;
- VOLUME DI PROGETTO VV. PP.: mc 19900+600 ca.

Di cui all' *Allegato 2: Documentazione catastale e stato di fatto* del Documento Preliminare alla Progettazione del Concorso internazionale di progettazione in due gradi per la "Realizzazione del Polo Scolastico di Eccellenza Alberghiero ed Agroalimentare" (DGC n° 120 del 9 Maggio 2017), è riportata la consistenza del Volume Urbanistico, calcolata secondo i criteri stabiliti dal RUEC del comune di Ariano Irpino, approvato definitivamente con Delibera CC. 19 del 29 Aprile 2010 (fig. 5):

- VOLUME URBANISTICO mc 18865,20.

2.3. Dal Complesso Hotel Terrazze Giorgione al Polo di Eccellenza Alberghiero e Agroalimentare

In seguito alla cessazione dell'attività nel 1999, il Comune propone l'acquisizione del terreno al patrimonio comunale avanzando una proposta di acquisto al Tribunale Fallimentare nel 2002. La proposta viene accolta con Atto Notarile rep. 33756 il 7/10/2004.

Numerosi tentativi di riqualificazione del complesso ricettivo si succedono dal 2004 ad opera del Comune con esiti fallimentari. Nel 2015 il Consiglio

Comunale revoca le precedenti deliberazioni in merito alla riqualificazione dell'edificio, affidando alla prof.ssa Maria Teresa Cipriano, già Dirigente scolastico dell'Istituto Alberghiero IIS "G. De Gruttola" di Ariano Irpino, l'incarico di redigere uno studio di prefattibilità al fine di verificare la possibilità di allocare nell'ex area del complesso Giorgione un Istituto Alberghiero (delibera n.199 del 28/08/2015). Verificata con esito positivo questa opportunità il Consiglio Comunale si impegna a reperire le risorse finanziarie necessarie al progetto. Aderendo alla nota della Provincia di Avellino n. 73361 del 30/11/2015 ed ai contenuti della delibera del Consiglio Provinciale n. 233 del 28/11/2015, avente ad oggetto "Poli formativi scolastici di eccellenza – Determinazioni", che promuove il finanziamento di cinque Poli scolastici del sistema scolastico provinciale, il Comune di Ariano Irpino con delibera di G. C. n. 306 del 15/12/2015, approva la proposta per la realizzazione del Polo di Eccellenza Alberghiero-Alimentare da realizzarsi nell'area attualmente occupata dal Complesso ex Hotel Terrazze Giorgione.

Il Consiglio Provinciale di Avellino con Deliberazione n. 238 del 22/12/2015, prendendo atto delle candidature presentate, accoglie il progetto inoltrato dal Comune di Ariano Irpino e stabilisce la ripartizione delle risorse disponibili. La procedura conclude con la stipula dell'accordo bilaterale, il giorno 29 dicembre 2015, tra Provincia di Avellino e Comune di Ariano, con il quale si prevede lo stanziamento di € 12.000.000,00 per la realizzazione del "Polo scolastico di eccellenza alberghiero ed agroalimentare".

Successivamente, con delibera di G. C. n. 330 del 30/12/2015 è approvato il progetto preliminare di demolizione denominato "Polo di eccellenza alberghiero ed agroalimentare della città arianease – Opere propedeutiche: demolizione". Al 24.02.2017, è stata completata la demolizione del complesso "ex Hotel Terrazze Giorgione", per l'importo complessivo di Euro 600.000,00, nel rispetto dell'intesa sottoscritta tra le parti.

2.4. Il Concorso Internazionale di Progettazione del Polo di Eccellenza Alberghiero e Agroalimentare di Ariano Irpino

Per l'area oggetto della presente variante, il Comune di Ariano Irpino, in qualità di Ente Banditore, bandisce nel mese di giugno 2017 un concorso internazionale di progettazione in due gradi per la "Realizzazione del Polo Scolastico di Eccellenza Alberghiero ed Agroalimentare" con procedura aperta, il cui oggetto è l'acquisizione, dopo l'espletamento del secondo grado, di un progetto con livello di approfondimento pari a quello di un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il Documento Preliminare alla Progettazione è approvato definitivamente con Delibera della Giunta Comunale n° 120 del 9 Maggio 2017.

L'area oggetto del bando corrisponde precisamente alle due particelle catastali di cui all'oggetto della presente variante (cfr. cap. 1.), interessate da un unico progetto, qual è la finalità del concorso di progettazione.

Il bando di gara è pubblicato sul profilo del committente CCU <http://www.comune.ariano-irpino.av.it/ccu/index.html> in data 01 giugno 2017 e sulla GURI n° 64 del 07.06.2017. Il costo massimo previsto dell'intervento da realizzare (quadro economico, comprensivo di importo dei lavori, costi di progettazione, direzione lavori, collaudi, costi per la sicurezza, spese del concorso e somme a disposizione della Stazione Appaltante) è fissato nell'importo di Euro 11.400.000,00 IVA esclusa con un importo massimo per le opere Euro 8.000.000,00, come da contenuti di dettaglio riportati nel Documento Preliminare alla Progettazione alla base della procedura di gara.

Con Determina Dirigenziale Reg. Gen. 1936 del 30.11.2017, sono approvati i lavori della Commissione Giudicatrice del concorso di progettazione, nonché la graduatoria finale, con i punteggi e i giudizi assegnati dalla Giuria alle 10 proposte del II grado da cui risulta:

- 1° classificato - VINCITORE DEL CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE il gruppo guidato dal concorrente capogruppo Arch. FRANCIOSINI Luigi, individuato con il codice alfanumerico 46534VMN4FVM ed il codice di registrazione HR457N6E a cui viene

assegnato il premio previsto di Euro 50.000,00 (fig. 6);

- 2° classificato risultava il gruppo guidato dal concorrente capogruppo Arch. ROSSI PRODI Fabrizio, individuato con il codice alfanumerico RCFBFP2DL3UD ed il codice di registrazione M4S6T4QZ, a cui viene assegnato il premio di Euro 10.000,00;
 - 3° classificato il professionista Arch. DIANA Giuseppe progettista, individuato con il codice alfanumerico DSF2DEAADNGZ ed il codice di registrazione 5ATDZVLQ a cui viene assegnato il premio di Euro 7.000,00.
- agli altri 7 concorrenti ammessi al II grado è riconosciuto un rimborso spese di Euro 4.000,00.



Fig. 6. Fotoinserimento del progetto vincitore del Concorso Internazionale di progettazione

2.5. Descrizione sintetica del progetto vincitore del Concorso Internazionale di progettazione

Il nuovo Polo scolastico, previsto dal progetto vincitore del Concorso Internazionale di progettazione, si inserisce nel contesto urbano cercando, attraverso la forma delle sue parti e l'ordinamento dei modi d'uso, di ri-significare e valorizzare le qualità dell'antico vaso di piazza San Francesco, compromesso nel tempo, contribuendo insieme agli edifici preesistenti, a definire una nuova identità della piazza, da vivere risalendo la dorsale di via Mancini.

Il nuovo vaso urbano è configurato in modo da favorire la condizione del rallentamento e della sosta: da un lato, assume i caratteri della piazza chiusa, regolare, dominata dal complesso pastorale, punto di riferimento tra centro e architetture di bordo (Palazzo Bevere e il nuovo complesso scolastico); dall'altro offre nuovi punti d'orientamento visivo e nuove relazioni tra parti di città, attraverso l'apertura sul fronte Sud di una terrazza belvedere e di un nuovo sistema connettivo con via D'Afflitto, costituito da una rampa e da una cordonata. La concezione architettonica del nuovo complesso scolastico è fortemente connessa alla natura urbana e topografica del sito, definendo un sistema unitario articolato in un basamento in grado di compensare le differenze altimetriche presenti lungo via D'Afflitto, e in due volumi emergenti, i palazzi, concepiti come due grandezze simili e complementari rispetto al vuoto interposto della terrazza belvedere e della nuova connessione urbana.

La struttura, inscritta nel perimetro trapezoidale corrispondente all'area d'intervento, come da bando di gara, è contenuta in un prisma idealmente unitario in cui i vuoti generati dai distacchi edilizi si rivelano come un importante accorgimento di mitigazione della volumetria del fabbricato e, contestualmente, come un'opportunità di aperture visuali sul paesaggio (fig. 7).

Sul piano distributivo e tipologico il complesso scolastico da un lato privilegia lo scambio con la città collocando le funzioni a vocazione collettiva all'interno del volume/basamento; dall'altro, nei palazzi sommitali, più facilmente illuminabili e areabili, organizza le attività di didattica normale

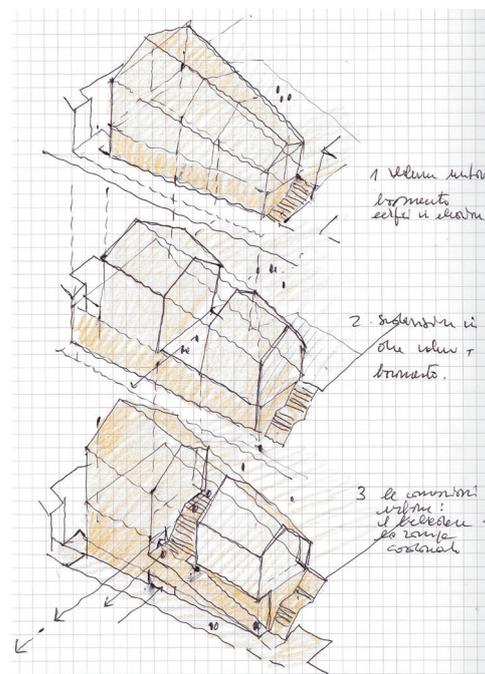
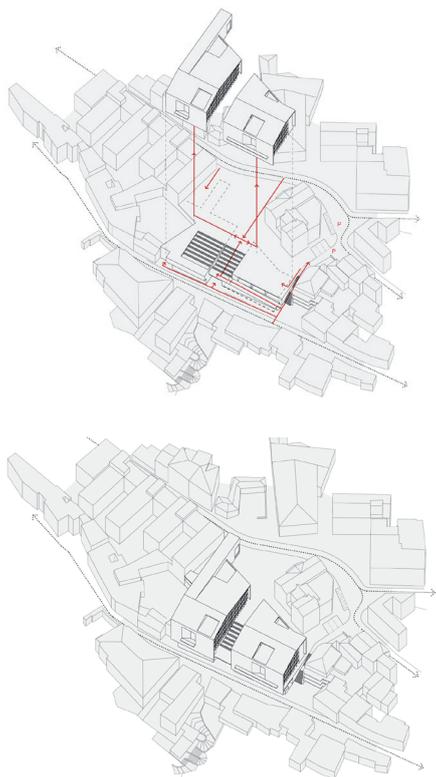


Fig. 7. Concezione progettuale: da un volume unitario a due volumi distinti. L'operazione di svuotamento genera il sistema di connessione pubblica: una piazza belvedere e una rampa - cordonata pubblica

Fig. 8. Volumetria generale ed esplosa assometrica con sistema degli accessi e delle percorrenze pedonali



e laboratoriale, suddivisa in ciclo biennale e triennale, rispettivamente collocati nelle due elevazioni, assicurando di conseguenza flessibilità ed efficienza distributiva (fig. 8).

L'atrio principale, agorà d'accoglienza, è stato collocato lungo via D'Afflito, in corrispondenza dell'alto basamento e ordinato all'interno di una galleria passante disposta tra l'area destinata all'educazione fisica, gli uffici amministrativi e i laboratori specialistici. Una strategia distributiva che, in coerenza con l'idea di scuola aperta sul modello del centro civico, consente di incentivare l'uso da parte della comunità dei servizi collettivi al di fuori degli orari curricolari. Su piazza San Francesco è previsto sul piano della piazza il ristorante pizzeria didattico mentre, in corrispondenza dell'area di pertinenza dell'ex albergo, oggi ad uso parcheggio, è stato ubicato un secondo atrio d'ingresso, destinato alla distribuzione della sala conferenze e della biblioteca. In tal modo, si rafforza, anche in corrispondenza della piazza, lo scambio tra la vita della città e quella della scuola (figg. 9-11).

Il sistema distributivo, in coerenza con l'assetto tipologico e spaziale, presenta due sistemi di risalita scala/ascensore, dislocati in posizione contrapposta lungo il muro di contenimento, in corrispondenza con gli edifici destinati alla didattica in modo da garantire una autonomia distribuzione delle attività rivolte al biennio e al triennio.

Ogni piano è dotato di un nucleo di servizi igienici ed è organizzato integrando attività didattica normale con attività specialistica laboratoriale in modo tale da garantire flessibilità e integrazione nei curricula formativi. Per il dimensionamento e l'organizzazione degli spazi ci si è avvalsi delle linee guida fornite dal Ministero (cfr. schemi funzionali di progetto, pagina successiva; fig. 12). Per approfondimenti, si rimanda agli elaborati di progetto di entrambe le fasi di concorso.

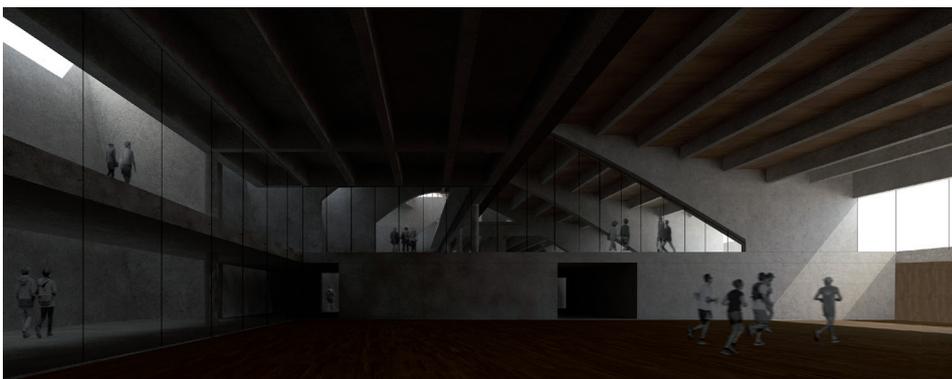
Fig. 9. Vista interna delle aule tre livelli q. 3.80/13.85 m



Fig. 10. Vista interna dell'auditorium q. 0.00/-4.20 m



Fig. 11. Vista interna della palestra q. -10.85 m



TRIENNIO

Attività didattiche normali e speciali
(da +3.80 a +13.85)

Laboratori triennio

Laboratori triennio

Aule di didattica ordinaria

BIENNIO

Attività didattiche normali e speciali
(da +3.80 a +13.85)

Connettivo e spazi per l'apprendimento informale
Aule di didattica ordinaria
Laboratori biennio

AGORÀ e PIAZZA-PENSILE

Attività che scambiano con la città
(quota 0.00)

Atrio d'ingresso

Aula Magna-Auditorium
(da 0.00 a -4.20)

Biblioteca

Bar-ristorante didattico (quota 0.00)
Servizi di pertinenza (magazzino derrate, nucleo spogliatoi)

BASAMENTO

Attività complementari e spazi per l'educazione fisica

Spazi per il personale docente

Attività didattiche speciali

Aula Magna-Auditorium e servizi di pertinenza

Servizi e nucleo spogliatoi

Ufficio gestione attività sportive

Locali tecnici

Spazi per l'educazione fisica
Palestra A2
Spogliatoi studenti e docenti
Infermeria e deposito

Connettivo e spazi per l'apprendimento informale
Uffici di direzione e amministrazione

Atrio d'ingresso
Connettivo e spazi per

Attività didattiche speciali e servizi

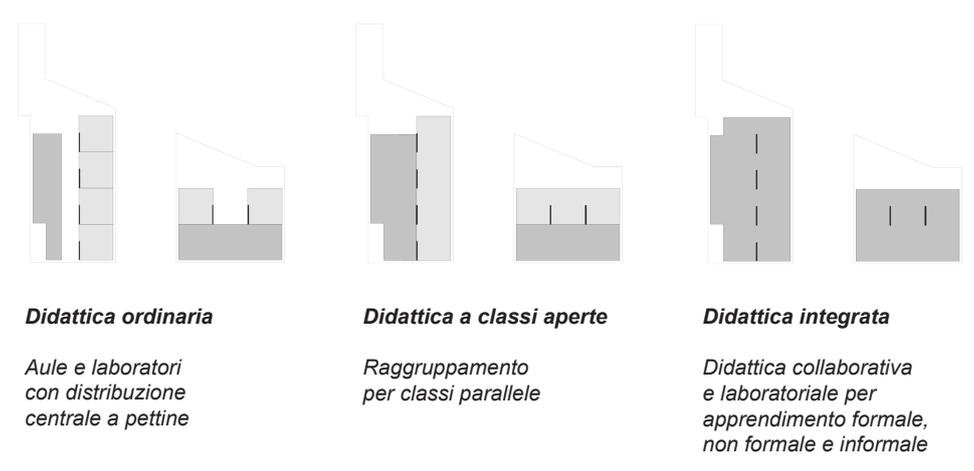
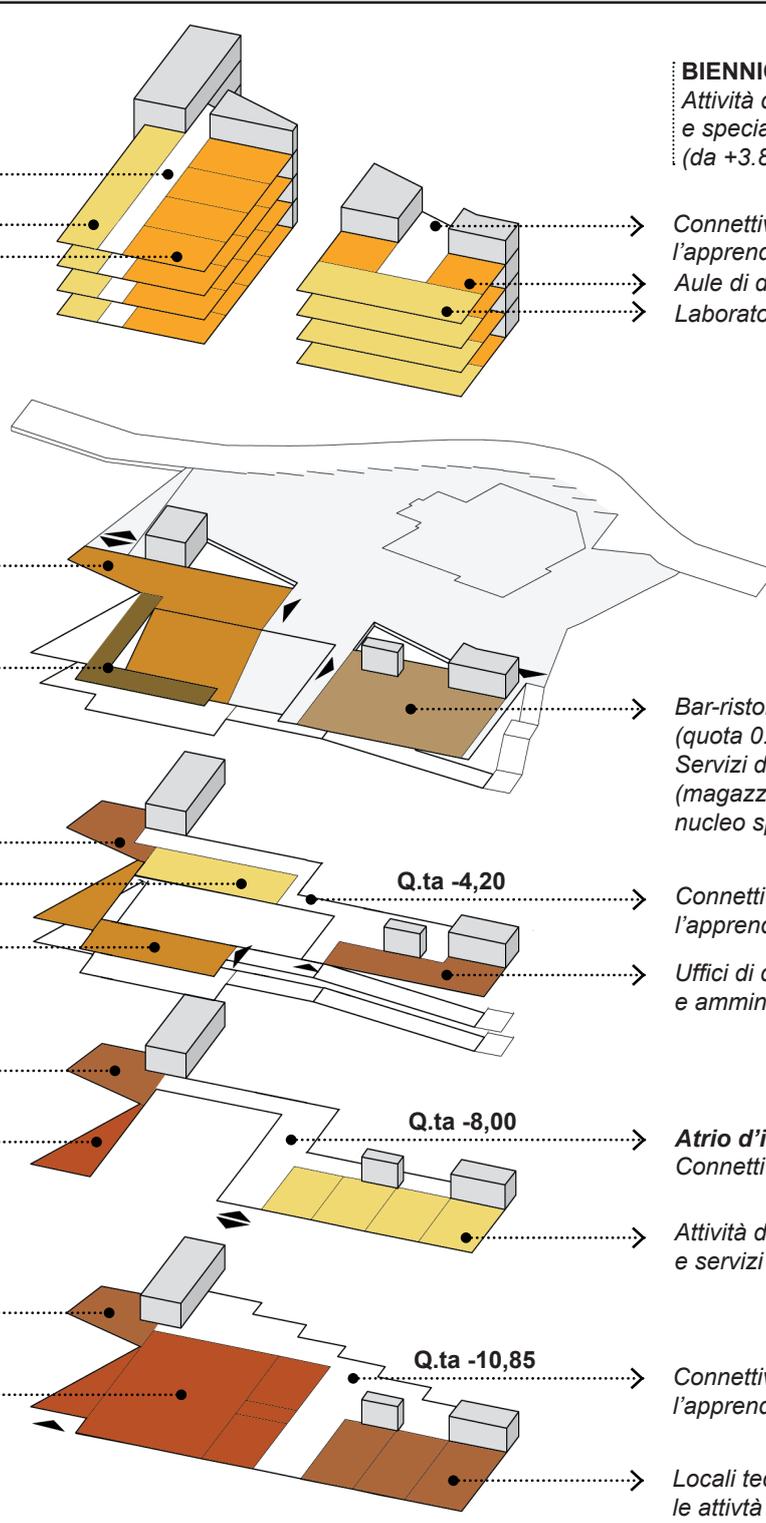
Connettivo e spazi per l'apprendimento informale

Locali tecnici e servizi per le attività didattiche speciali

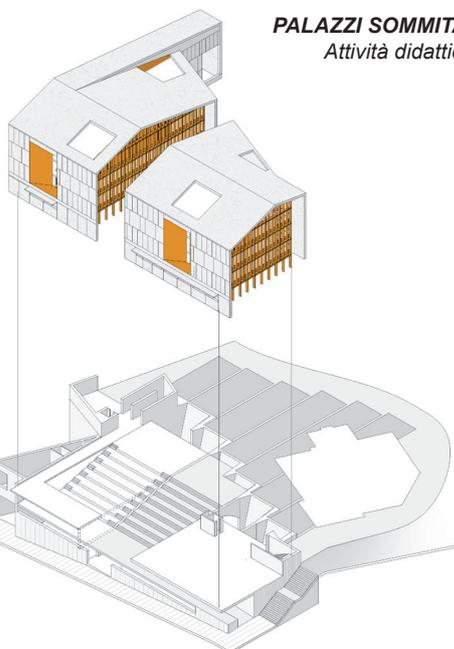
FLESSIBILITÀ DEGLI AMBIENTI DI APPRENDIMENTO

Adattabilità distributiva in base alle diverse esigenze della didattica e della comunità (pareti e arredi mobili)

Flessibilità impiantistica e dotazioni per l'uso delle ICT

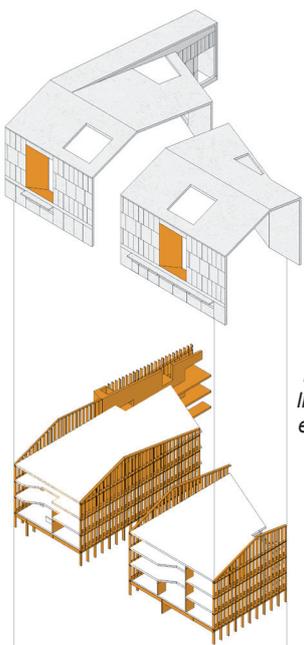


PALAZZI SOMMITALI
Attività didattiche



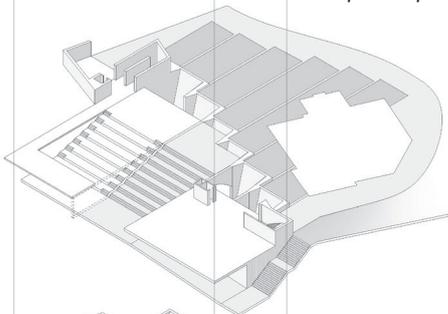
BASAMENTO e PIAZZA-PENSILE
Attività a vocazione collettiva e di servizio alla comunità

Involucro ventilato



Edifici con struttura lignea in elevazione e di orizzontamento in X-Lam

Piattaforma e piazza-pensile



Basamento con struttura in cls armato

POLO SCOLASTICO DI ECCELLENZA ALBERGHIERO ED AGROLIMENTARE
TABELLA RIASSUNTIVA: CARATTERISTICHE E QUANTITA' DI PROGETTO

LIVELLI (m)	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	H MEDIA fuori terra (m)	VOLUME URB. fuori terra (mc)
q. -10,85/-8,00	BASAMENTO: spazi per l'educazione fisica (palestra, spogliatoi); locali tecnici e servizi per le attività didattiche speciali; connettivo e spazi per l'apprendimento informale; atrio d'ingresso	1299,40	1,62	2105,03
q. - 4,20	VOLUME A1: Auditorium-Aula Magna; attività didattiche speciali; connettivo e spazi per l'apprendimento informale	583,40	2,10	1225,14
q. - 4,20	VOLUME A2: Uffici di direzione e amministrazione; connettivo e spazi per l'apprendimento informale	295,30	2,17	640,80
q. 0,00	VOLUME B1: Auditorium-Aula Magna, biblioteca	613,10	3,65	2237,82
q. 0,00	VOLUME B2: Bar-Ristorante didattico	452,85	3,65	1652,90
q. 3,80/7,15/10,50	VOLUME C1 (3 livelli): aule di didattica ordinaria (triennio); connettivo e spazi per l'apprendimento informale	444,90	9,90	4404,51
q. 3,80/10,50	VOLUME C2 (3 livelli): aule di didattica ordinaria (biennio); laboratori (biennio); connettivo e spazi per l'apprendimento informale	427,90	9,90	4236,21
q. 3,80/10,50	VOLUME C3 (3 livelli): connessioni verticali; laboratori (triennio)	182,10	9,90	1802,79
q. 13,85	VOLUME D1 (ultimo livello): aule di didattica ordinaria (triennio); connettivo e spazi per l'apprendimento informale	241,55	2,61	630,45
q. 13,85	VOLUME D2 (ultimo livello): aule di didattica ordinaria (biennio); laboratori (biennio); connettivo e spazi per l'apprendimento informale	267,45	2,78	743,51
q. 13,85	VOLUME D3 (ultimo livello): connessioni verticali; laboratori (triennio)	167,10	1,97	329,19
q. 0,00	VOLUME E1: atrio su piazza San Francesco	54,10	2,85	154,19
q. -4,20	VOLUME E2: spazi per il personale docente	78,00	2,25	175,50
q. -10,85/-8,00/-4,20	VOLUME F: infermeria; ufficio gestione attività sportive; servizi di pertinenza dell'Aula Magna	63,10	8,58	541,40
VOLUME (mc)				20879,42

POLO SCOLASTICO DI ECCELLENZA ALBERGHIERO ED AGROLIMENTARE
CALCOLO SUL E VOLUME TOTALE

LIVELLI (m)	SUL (mq) comprensiva dei piani interrati, locali tecnici, magazzini, i doppie altezze. Vani scala e ascensori computati una sola volta	H (m)	VOLUME (mc)
q. -10,85	1501,00	2,55	3827,55
q. -8,00	1319,00	3,65	4814,35
q. -4,20	1100,00	4,05	4455,00
q. 0,00	1015,00	3,25	3298,75
q. 3,80	935,00	3,15	2945,25
q. 7,15	895,00	3,15	2819,25
q. 10,50	895,00	3,15	2819,25
q. 13,85	539,00	3,30	1778,70
VOLUME (mc)			26758,10

Fig. 13. Tabelle di calcolo dei volumi urbanistici e vuoto per pieno di progetto

Fig. 12. Esplosi assometrici di progetto esplicitivi della concezione formale e strutturale

2.6. Dati del progetto vincitore del Concorso Internazionale di progettazione

Si riportano a seguire alcuni dati tecnici del progetto vincitore di concorso, ai fini di una successiva comparazione con i dati tecnici dell'ex albergo Hotel Terrazze Giorgione (fig. 13).

VOLUME DI PROGETTO VV. PP.: mc 26758,10

VOLUME URBANISTICO DI PROGETTO DEL NUOVO POLO: mc 20879,42

La consistenza del Volume Urbanistico è calcolata secondo i criteri stabiliti dal RUEC del comune di Ariano Irpino (approvato definitivamente con Delibera CC. 19 del 29 Aprile 2010).

3. Inquadramento urbanistico: localizzazione nel Piano Territoriale Regionale e nel Piano Urbanistico Comunale

3.1. Localizzazione nel Piano Territoriale Regionale

Nel PTR (Piano Territoriale Regionale) approvato con la l.r.13/2008 il Comune di Ariano Irpino è rientrato nell'Ambiente Insediativo n.7 - Sannio ed è incluso nell'**STS** (Sistema territoriale di Sviluppo) **B4 - Valle dell'Ufita** composto dai comuni di Ariano Irpino, Bonito, Carife, Casalbore, Castel Baronia, Flumeri, Frigento, Gesualdo, Greci, Grottaminarda, Melito Irpino, Montaguto, Montecalvo Irpino, San Nicola Baronia, San Sossio Baronia, Savignano Irpino, Scampitella, Sturno, Trevico, Vallata, Valle Saccarda, Villanova del Battista, Zungoli.

3.2. Localizzazione nel Piano Urbanistico Comunale di Ariano Irpino

La città di Ariano è dotata di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 01 del 22.03.2010 (pubblicato sul BURC n. 34 del 03.05.2010). L'area oggetto dell'intervento è collocata in ZONA A1 (Centro storico). Dalle Norme Tecniche di Attuazione, si evince che: *“tale Zona comprende l'insediamento storico sviluppatosi a valle del centro antico, prevalentemente lungo Corso Vittorio Emanuele, ed è caratterizzata da particolare interesse storico-ambientale e dalla presenza di edifici e di elementi architettonici di pregio. Obiettivi del Piano sono: la riqualificazione dell'ambiente costruito, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, la valorizzazione degli elementi storico-architettonici, il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, la qualificazione funzionale delle attività insediate.”*

4. Il Piano di Recupero “Piazza Plebiscito - via Annunziata - via D’Afflitto” e le unità minime d’intervento oggetto di variante.

4.1. Sintesi storica dello strumento urbanistico, procedimenti e varianti specifiche

Il Piano di Recupero denominato “Piazza Plebiscito via Annunziata via D’Afflitto” in Ariano Irpino (AV) è approvato dal Consiglio Comunale con delibera CC. 239 del 20 Maggio 1988 ai sensi della legge 219/81 e definitivamente approvato con Decreto del Presidente della GR Campania n° 5094 del 3 Agosto 1989.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano esplicitano le categorie d'intervento ammesse sull'area urbana identificata dagli elaborati grafici del piano, di cui all'art. 31 della Legge 457/78:

- interventi di manutenzione ordinaria (MO)
- interventi di manutenzione straordinaria (MS)
- interventi di restauro o risanamento conservativo (RR)
- interventi di ristrutturazione edilizia (RE)
- interventi di sostituzione edilizia (SU)
- interventi di demolizione e di creazione di spazi liberi (CLS)
- interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)

Specificatamente all'oggetto della presente variante, il piano identifica due distinte unità minime di intervento: l'insula 11 UMI N, relativa al preesistente edificio Immobiliare Savignano "Hotel Giorgione", già di proprietà dell'Immobiliare Savignano srl e successivamente acquisito al patrimonio comunale; l'insula 12/A UMI A, sita all'angolo tra piazza San Francesco e via Mancini, in aderenza all'edificio conventuale preesistente, anch'essa di proprietà comunale. Il piano di Recupero, prima della variante al piano del 2008, attualmente in vigore, prescriveva per l'unità insula 11 UMI N la categoria d'intervento "Manutenzione Straordinaria", mentre per l'unità insula 12/A UMI A il piano prevedeva l'edificazione di un "Edificio Comunale" (fig. 14).

Fig. 14. Stralcio del Piano di Recupero vigente con identificazione delle UMI

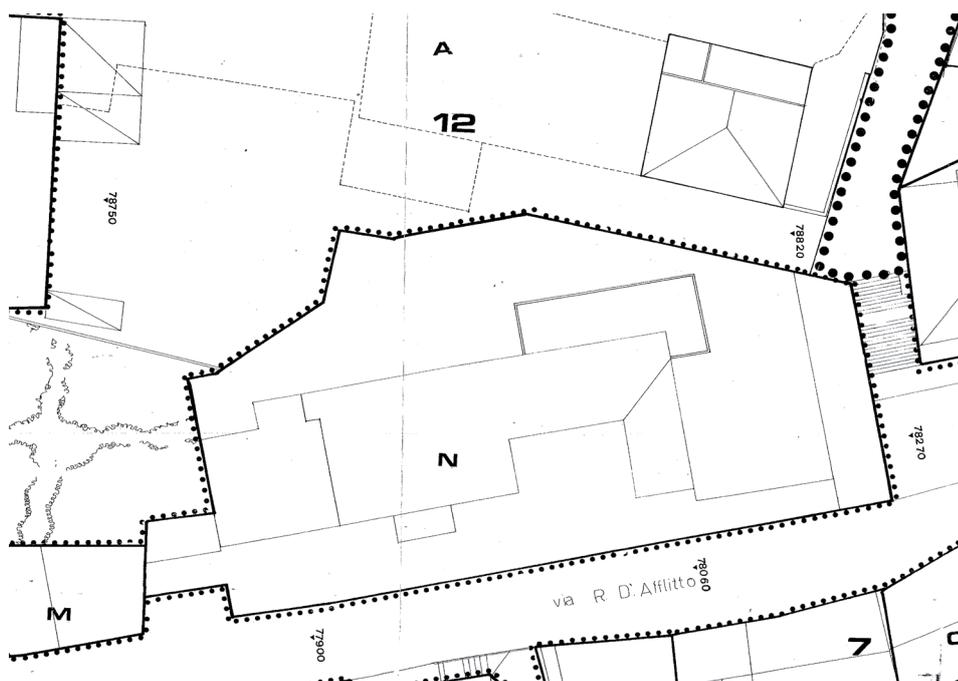
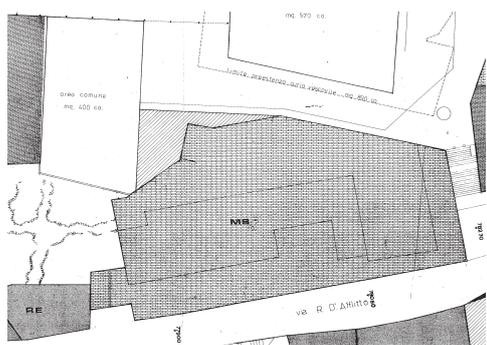


Fig. 15. Stralcio del Piano di Recupero vigente con identificazione delle categorie di intervento



4.2. La variante al Piano di Recupero 62/2008, strumento urbanistico in vigore

Con delibera CC. 62 del 02/08/2008 è approvata definitivamente la variante al Piano di Recupero "Piazza Plebiscito, insula 11 UMI N e insula 12/A UMI A", attuale strumento in vigore. Per l'insula 11 UMI N è prevista la sostituzione della categoria d'intervento "Manutenzione Straordinaria" con la categoria "Sostituzione edilizia". L'intervento di sostituzione edilizia consente la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione in situ di un organismo edilizio differente, pur nei limiti indicati dalla consistenza volumetrica, la sagoma e gli ingombri dell'edificio preesistente. Per l'unità minima di intervento Insula 12/A UMI A, la dicitura "Edificio Comunale" è sostituita con "Edificio per attività di servizio"(fig.15)

4.3. Dati e perimetrazioni

Di cui alla variante al Piano del Piano di Recupero 62/2008, per le aree oggetto della presente trattazione, risultano i seguenti dati e le seguenti perimetrazioni:

INSULA 11 UMI N

- INGOMBRO PLANIMETRICO: mq 1290+93;
- VOLUME DI PROGETTO VV. PP.: mc 19900+600 ca.;

INSULA 12/A UMI A

- INGOMBRO PLANIMETRICO: mq 400 ca.;
- ALTEZZA DI PROGETTO MASSIMA: m 10,30 (altezza edificio conventuale adiacente).

Negli elaborati grafici (cfr. elaborato 2.2) sono riportate le perimetrazioni delle singole unità minime di intervento preesistenti. Dall'operazione di sovrapposizione del piano con la planimetria catastale si evince una discrepanza dimensionale fra i due elaborati. Si è scelto, quindi, di assumere, come riferimento univoco della perimetrazione, la planimetria catastale (cfr. fig. 3, p. 5) aggiornata al rilievo dello stato effettivo dei luoghi (rilievo planimetrico posto a base del Concorso Internazionale, di cui al Documento Preliminare alla Progettazione approvato definitivamente con Delibera della Giunta Comunale n° 120 del 9 Maggio 2017) operando un aggiornamento dei dati metrici del Piano di Recupero vigente (fig. 16).

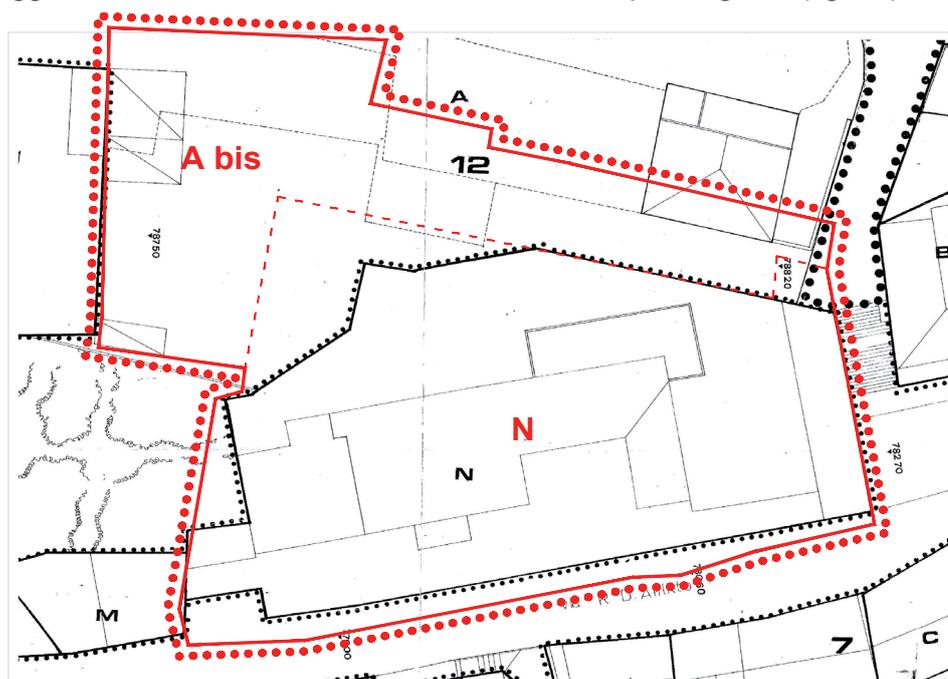


Fig. 16. Stralcio del Piano di Recupero vigente con sovrapposizione delle perimetrazioni aggiornate alla planimetria catastale (cfr. fig.3, p.5) e al rilievo dello stato effettivo dei luoghi e l'introduzione della nuova unità minima d'intervento

5. Proposta di variante al Piano di recupero: ridefinizione della nuova unità minima di intervento e di due nuove categorie di intervento. Integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione

5.1. Contenuti della proposta di variante al Piano di Recupero vigente

La presente variante al Piano di Recupero in vigore, dato atto che:

- dal 2004 entrambe le aree risultano di proprietà comunale;
- l'area in oggetto è distinta nell'attuale Piano di Recupero in due unità minime di intervento aggiornate allo stato degli eventi del 2008, quando per entrambe le unità erano previste categorie di intervento distinte in virtù di accidenti e finalità differenti;

- nel 2017 entrambe le aree sono contestualmente interessate da un'unica finalità progettuale, a partire dalla verifica di fattibilità di un progetto di un polo formativo provinciale di Eccellenza Alberghiero-Alimentare, atto alla riqualificazione di un'area urbana degradata e compromessa nel tempo.
- Il 1° Giugno 2017, con la conseguente demolizione dell'ex Complesso Hotel Terrazze Giorgione nel mese di maggio c.a., entrambe le aree libere sono inserite ad oggetto di gara nel bando di Concorso internazionale di Progettazione per la "Realizzazione del Polo Scolastico di Eccellenza Alberghiero ed Agroalimentare". Di cui al Documento Preliminare alla Progettazione (DGC n° 120 del 9 Maggio 2017), "il progetto del Polo di Eccellenza dovrà interessare anche l'adiacente area di Piazzale San Francesco di circa 400 mq compresa tra l'area di sedime del succitato complesso e la proprietà della chiesa di Sant'Anna, che potrà essere in parte occupata per l'edificazione ed in parte riqualificata come piazza".
- Il 30 Novembre 2017, sono approvati i lavori e la graduatoria finale della Commissione Giudicatrice del Concorso Internazionale di progettazione per la Realizzazione del Polo Scolastico di Eccellenza Alberghiero ed Agroalimentare", risultando vincitore il progetto 1° classificato del gruppo guidato dal concorrente capogruppo arch. FRANCIOSINI Luigi, che è assunto alla pari di un progetto di fattibilità tecnica ed economica.

considerato che:

- Il suddetto progetto vincitore istituisce una nuova connessione urbana tra piazza San Francesco e via D'Afflito, ridisegnando il tessuto urbano nella proposta del nuovo complesso scolastico.

PREVEDE

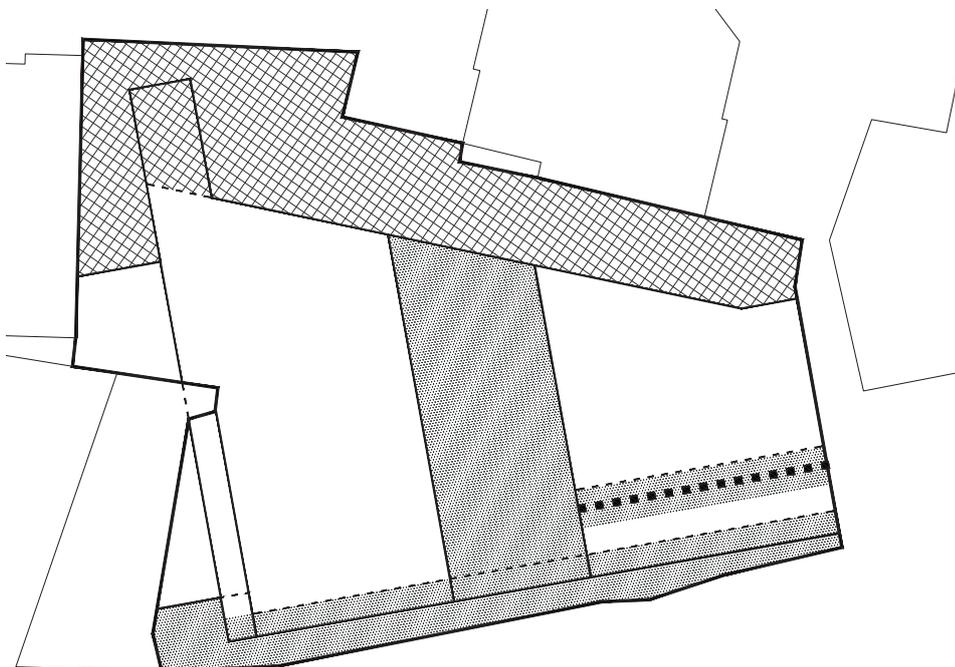
1. La ridefinizione delle due unità minime di intervento succitate del Piano di Recupero vigente (cfr. cap. 4.3) in una nuova unità minima di intervento, ottenuta dall'accorpamento delle unità minime preesistenti, con l'inclusione di una porzione della particella 4569 (fig.16).

2. In previsione del progetto del nuovo Polo formativo provinciale di Eccellenza Alberghiero ed Agroalimentare di cui alla Determina Dirigenziale Reg. Gen. 1936 del 30.11.2017, la sostituzione delle categorie di intervento in vigore per le due unità minime preesistenti con una nuova categoria di intervento "Ristrutturazione urbanistica* (RU*)" che include la riprogettazione degli spazi pubblici (fig. 17).

Fig. 17. Variante al Piano di Recupero. Identificazione delle nuove unità minima di intervento insula 11 UMI N 12/A UMI A bis, delle sagome edilizie, degli spazi e dei percorsi pubblici introdotti dal progetto di Variante

Legenda Tav. 7

-  spazi pubblici (anche coperti)
-  percorsi pedonali (anche coperti)
-  porticato



5.2. La nuova unità minima di intervento 11 UMI N 12/A UMI A bis

Di cui al punto 1 del paragrafo che precede, la presente variante prevede un'integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione, prevedendo una nuova unità minima di intervento che addiziona le unità minime preesistenti Insula 11 UMI N e Insula 12/A UMI A. Quest'ultima è ridefinita nella sua perimetrazione, includendo una porzione della particella 4569 (cfr. elaborato 2.2). In ordine, si opera come segue:

- si ridefinisce la perimetrazione dell'insula 12/A UMI A, includendo una porzione della particella 4569. L'unità minima di intervento risultante dal nuovo perimetro è definita come insula 12/A UMI A bis;

- si accorpa la nuova insula 12/A UMI A bis con l'insula 11 UMI N. **L'unità minima di intervento risultante dal nuovo perimetro è definita come insula 11 UMI N 12/A UMI A bis**

La nuova unità minima di intervento insula 11 UMI N 12/A UMI A bis, interessata dal progetto del nuovo Polo formativo provinciale di Eccellenza Alberghiero ed Agroalimentare ha le seguenti caratteristiche (cfr. Appendice):

INGOMBRO PLANIMETRICO: mq ca. 2444,50

VOLUME URBANISTICO MASSIMO DI PROGETTO: mc ca. 18865,20 + 4120,00

Sono inoltre distinte le nuove sagome edilizie, gli spazi pubblici, i percorsi pedonali e i porticati, che ridisegnano l'invaso di piazza San Francesco e istituiscono una nuova connessione urbana tra piazza San Francesco e via D'Afflitto (cfr. elaborati 2.3, fig. 17).

Il volume urbanistico massimo di progetto è dato dalla sommatoria delle due U.M.I. preesistenti. Il volume urbanistico (mc 20879,42) previsto dal progetto del nuovo Polo formativo risulta inferiore a tale sommatoria.

VU DI PROGETTO DEL NUOVO POLO: mc **20879,42**

VU MAX DI PROGETTO: mc ca. 18865,20 + 4120,00 = **mc 22985,20**

5.3. Assegnazione della nuova categoria di intervento "Ristrutturazione urbanistica* (RU*)"

Di cui al punto 2 del paragrafo 4.2, e considerate le modificazioni di carattere urbano previste dal progetto del nuovo Polo alberghiero (ridisegno dell'invaso di piazza San Francesco e istituzione di una nuova connessione urbana) la presente variante prevede per la nuova insula 11 UMI N 12/A UMI A bis una nuova categoria di intervento "**Ristrutturazione urbanistica* (RU*)**" che include nella definizione dell'intervento di "Ristrutturazione urbanistica" la riprogettazione degli spazi pubblici.

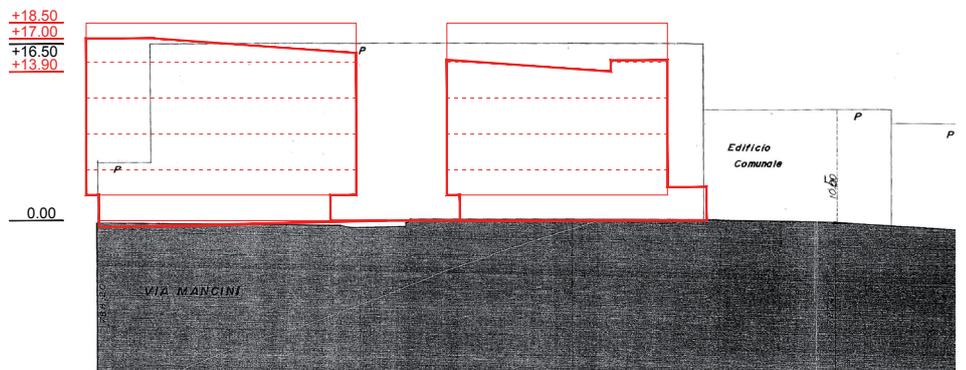
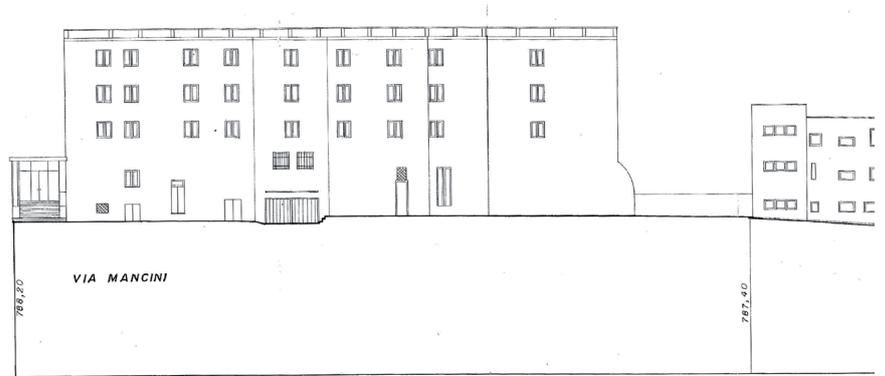
La categoria d'intervento "Ristrutturazione urbanistica (RU)", di cui all'art. 2 comma g del Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero in vigore, è definita come segue: "*Intervento di ristrutturazione urbanistica (RU). Viene definito tale l'intervento rivolto a sostituire il tessuto urbanistico edilizio mediante interventi che prevedono il ridisegno della zona interessata, modifiche dei lotti, degli isolati e della rete stradale*".

La nuova categoria d'intervento, finalizzata all'inclusione degli spazi pubblici nella modificazione del tessuto urbano preesistente prevede:

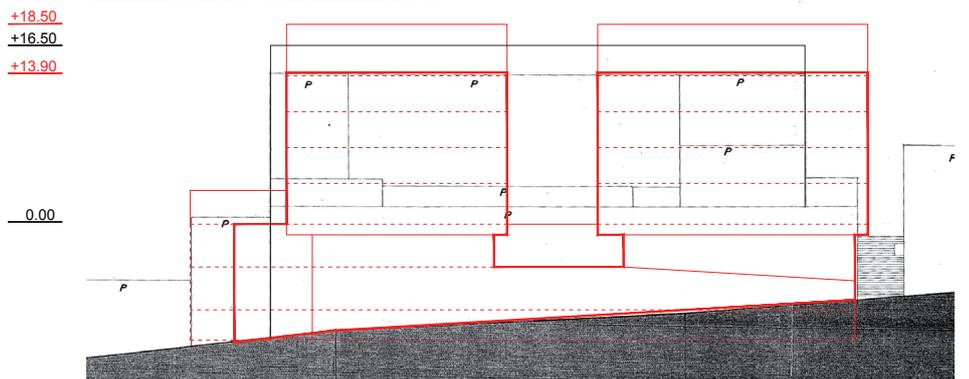
1. l'istituzione di una nuova connessione urbana tra piazza San Francesco e via D'Afflito attraverso percorsi pedonali aperti al pubblico di proprietà del nuovo Complesso Scolastico, di servitù di passaggio;

2. il ridisegno di piazza San Francesco, la ripavimentazione in coerenza con le tecniche e i materiali della tradizione arianese; miglioramento dell'illuminazione pubblica.

Fig. 18. Variante al Piano di Recupero. Confronto tra i profili del Complesso Hotel Terrazze Giorgione e le sagome di progetto (in rosso)



Profilo su via D'Afflito



Profilo su via Mancini e piazza san Francesco

INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La presente variante prevede un'integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione, mediante la costituzione di una nuova unità minima di intervento che comprende le unità minime Insula 11 UMI N e parte dell'Insula 12/A UMI A. La nuova UMI ricalcando i perimetri preesistenti in un'unica nuova perimetrazione individuata catastalmente al foglio 79 p.lle 3965 – 4570 - e parte della particella 4569. La nuova configurazione della UMI deriva dall'esigenza di adeguare le previsioni del P.d.R. alla proposta progettuale vincitrice del Concorso Internazionale di progettazione per la realizzazione del "Polo Scolastico di Eccellenza Alberghiero e Agroalimentare", in attuazione dell'Accordo bilaterale tra la Provincia di Avellino ed il Comune di Ariano Irpino stipulato in data 29.12.2015.

L'integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero assume la forma di un nuovo articolo che integra il Titolo III Norme Tecniche di riferimento, come segue:

Art. 15 - UMI costituita dall'unione della Insula 11 UMI N e parte dell'Insula 12/A - UMI A bis" - Polo Scolastico di Eccellenza Alberghiero e Agroalimentare" –

1. A seguito degli esiti del Concorso Internazionale di Progettazione per la realizzazione del "Polo Scolastico di Eccellenza Alberghiero e Agroalimentare", di cui all' "Accordo bilaterale tra la Provincia di Avellino ed il Comune di Ariano Irpino stipulato in data 29.12.2015", è definita una nuova unità minima di intervento definita "Insula 11 UMI N 12/A UMI A bis", ottenuta dall'accorpamento dell'insula 11 UMI N e di parte dell'insula 12/A UMI A individuata catastalmente al foglio 79 p.lle 3965 – 4570 - e parte della particella 4569.

2. Per la nuova unità minima d'intervento Insula 11 UMI N 12/A UMI A bis è assunta la categoria di intervento "Ristrutturazione urbanistica* (RU*)" che include la categoria di intervento "Ristrutturazione urbanistica", di cui all'art. 2 comma g del Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano di Recupero e la progettazione degli spazi pubblici, così come segue:

a) l'istituzione di una nuova connessione urbana (rampa-cordonata) tra piazza San Francesco e via D'Afflitto attraverso percorsi pedonali aperti al pubblico di proprietà del nuovo Complesso Scolastico, di servitù di passaggio;

b) il ridisegno di piazza San Francesco, la sua ripavimentazione in coerenza con le tecniche e i materiali della tradizione locale ed il miglioramento dell'illuminazione pubblica e dell'arredo urbano;

3. I limiti di edificazione sono assunti dal progetto di fattibilità tecnico ed economica del nuovo edificio distinguendo le sagome del nuovo fabbricato, gli spazi pubblici, i percorsi pedonali e i porticati che ridisegnano l'invaso di piazza San Francesco e istituiscono una nuova connessione urbana (rampa-cordonata) tra Piazza San Francesco e Via D'Afflitto. Il volume urbanistico di progetto non potrà eccedere la sommatoria dei volumi urbanistici delle due unità preesistenti pari a mc 22985,20;

4. Le caratteristiche architettoniche del nuovo Polo Scolastico di Eccellenza dovranno ricalcare e rifarsi alle scelte architettoniche, tipologiche e materiche definite negli elaborati della proposta progettuale risultata vincitrice del Concorso Internazionale di Progettazione.

5. È consentita in sede di progettazione definitiva ed esecutiva l'integrazione e la precisazione di elementi architettonici e tecnologici, colori e trattamenti delle superfici, per armonizzare l'inserimento del nuovo complesso nel contesto urbano esistente e per adeguare l'edificio alle esigenze funzionali connesse alla specifica destinazione d'uso ed alle normative in materia scolastica, antisismica, antincendio e di risparmio energetico.

**POLO SCOLASTICO DI ECCELLENZA ALBERGHIERO ED AGROLIMENTARE
TABELLA RIASSUNTIVA: CARATTERISTICHE E QUANTITA' DI PROGETTO**

LIVELLI (m)	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	H MEDIA fuori terra (m)	VOLUME URB. fuori terra (mc)
q. -10,85/-8,00	BASAMENTO: spazi per l'educazione fisica (palestra, spogliatoi); locali tecnici e servizi per le attività didattiche speciali; connettivo e spazi per l'apprendimento informale; atrio d'ingresso	1299,40	1,62	2105,03
q. - 4,20	VOLUME A1: Auditorium-Aula Magna; attività didattiche speciali; connettivo e spazi per l'apprendimento informale	583,40	2,10	1225,14
q. - 4,20	VOLUME A2: Uffici di direzione e amministrazione; connettivo e spazi per l'apprendimento informale	295,30	2,17	640,80
q. 0,00	VOLUME B1: Auditorium-Aula Magna, biblioteca	613,10	3,65	2237,82
q. 0,00	VOLUME B2: Bar-Ristorante didattico	452,85	3,65	1652,90
q. 3,80/7,15/10,50	VOLUME C1 (3 livelli): aule di didattica ordinaria (triennio); connettivo e spazi per l'apprendimento informale	444,90	9,90	4404,51
q. 3,80/10,50	VOLUME C2 (3 livelli): aule di didattica ordinaria (biennio); laboratori (biennio); connettivo e spazi per l'apprendimento informale	427,90	9,90	4236,21
q. 3,80/10,50	VOLUME C3 (3 livelli): connessioni verticali; laboratori (triennio)	182,10	9,90	1802,79
q. 13,85	VOLUME D1 (ultimo livello): aule di didattica ordinaria (triennio); connettivo e spazi per l'apprendimento informale	241,55	2,61	630,45
q. 13,85	VOLUME D2 (ultimo livello): aule di didattica ordinaria (biennio); laboratori (biennio); connettivo e spazi per l'apprendimento informale	267,45	2,78	743,51
q. 13,85	VOLUME D3 (ultimo livello): connessioni verticali; laboratori (triennio)	167,10	1,97	329,19
q. 0,00	VOLUME E1: atrio su piazza San Francesco	54,10	2,85	154,19
q. -4,20	VOLUME E2: spazi per il personale docente	78,00	2,25	175,50
q. -10,85/-8,00/-4,20	VOLUME F: infermeria; ufficio gestione attività sportive; servizi di pertinenza dell'Aula Magna	63,10	8,58	541,40
VOLUME (mc)				20879,42

Tabella di calcolo del Volume Urbanistico di progetto nuovo Polo Scolastico

Comune di Ariano Irpino (Avellino)
Piano di Recupero del Patrimonio edilizio esistente
Piazza Plebiscito, Via Annunziata, Via D'Afflitto

ELEMENTI DI IDENTIFICAZIONE E DATI TECNICI DELLA PREESISTENZA

Insula n° 12/A

U.M.I. n° A

LOCALIZZAZIONE: area compresa tra l'ex Complesso Hotel Terrazze Giorgione, la proprietà degli eredi Giorgione e la proprietà della Chiesa di Sant'Anna.

ID. CATASTALE: N.C.E.U. foglio 79, particella n. 4570

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTE DAL P.D.R.

L'area è soggetta ad una nuova edificazione per la realizzazione di un "Edificio per attività di servizio".

CARATTERISTICHE

Area libera, di proprietà del Comune di Ariano Irpino, di pertinenza dell'ex Complesso Hotel Terrazze Giorgione, attualmente ad uso parcheggio.

INGOMBRO PLANIMETRICO AREA LIBERA: mq ca. 400

ALTEZZA DI PROGETTO MASSIMA: m 10,30 (altezza edificio conventuale adiacente)

VOLUME URBANISTICO MASSIMO DELL'EDIFICIO PREVISTO: mq 400x10,30 = mc 4120

Comune di Ariano Irpino (Avellino)
Piano di Recupero del Patrimonio edilizio esistente
Piazza Plebiscito, Via Annunziata, Via D'Afflitto

ELEMENTI DI IDENTIFICAZIONE E DATI TECNICI DELLA PREESISTENZA

INSULA n° 11

U.M.I. n° N

LOCALIZZAZIONE: via D'Afflitto, piazza San Francesco

ID. CATASTALE: N.C.E.U. foglio 79, particella n. 3965 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTE DAL P.D.R.

Sostituzione edilizia

CARATTERISTICHE

Area dell'ex Complesso Hotel Terrazze Giorgione, di proprietà del Comune di Ariano Irpino, demolito al 24.02.2017. Permangono sull'area i piani di fondazione, alcuni residui di murature e telai in cls di cemento armato, le pavimentazioni, una porzione di edificato non demolito.

INGOMBRO PLANIMETRICO DELL'EDIFICIO PREESISTENTE: mq ca. 1400

VOLUME VV. PP. DELL'EDIFICIO PREESISTENTE: mc ca. 20500

VOLUME URBANISTICO DELL'EDIFICIO PREESISTENTE: mc 18865,20

Comune di Ariano Irpino (Avellino)
Piano di Recupero del Patrimonio edilizio esistente
Piazza Plebiscito, Via Annunziata, Via D'Afflitto

DATI DI PROGETTO

INSULA n° 11 UMI N 12/A UMI A bis

LOCALIZZAZIONE: area compresa tra l'ex Complesso Hotel Terazze Giorgione, la proprietà degli eredi Giorgione, la proprietà della Chiesa di Sant' Anna, piazza San Francesco e via D'Afflitto.

ID. CATASTALE: N.C.E.U. foglio 79, particella n. 3965 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, particella n. 4570, particella 4569

CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTE DAL P.D.R.

Ristrutturazione urbanistica* (RU*): "Ristrutturazione urbanistica", di cui all'art. 2 comma g del Titolo II delle presenti Norme che include la progettazione degli spazi pubblici, così come segue:

1. l'istituzione di una nuova connessione urbana (rampa-cordonata) tra piazza San Francesco e via D'Afflitto attraverso percorsi pedonali aperti al pubblico di proprietà del nuovo Complesso Scolastico, di servitù di passaggio;
2. il ridisegno di piazza San Francesco, la sua ripavimentazione in coerenza con le tecniche e i materiali della tradizione ariane.

CARATTERISTICHE

Nuova unità minima di intervento data dall'addizione dell'insula 11 UMI N e l'insula 12/A UMI A comprensiva di una nuova porzione della particella 4569, interessata dal progetto del nuovo Polo formativo provinciale di Eccellenza alberghiero ed agroalimentare. I limiti di edificazione sono assunti dal progetto del nuovo Polo distinguendo le sagome del nuovo fabbricato, gli spazi pubblici, i percorsi pedonali e i porticati che ridisegnano l'invaso di piazza San Francesco e istituiscono una nuova connessione urbana (rampa-cordonata) tra piazza San Francesco e via D'Afflitto. Il volume urbanistico di progetto non eccede la sommatoria dei volumi urbanistici delle due unità preesistenti.

INGOMBRO PLANIMETRICO: mq ca. 2444,50

VOLUME URBANISTICO MASSIMO DI PROGETTO: mc ca. 18865,20 + 4120 = mc 22985,20