

Zona : Brindisi-Lecce - ispettore tecnico regionale

R E L A Z I O N E

OGGETTO : programma C.E.P. in Brindisi -
progetto di quartiere residenziale in zona
"Paradiso".-

- 1) La Gestione INA-Casa ha in corso l'acquisto del terreno per il secondo programma settennale (mil. 1000 circa) -
Località : contrada Paradise, su Via Nicola Brandi -
Superficie : mq. 100.000 circa -
D.O.T. già richiesto -
Prezzo cui presumibilmente sarà conclusa l'acquisto :
£. 800/mq.
- 2) Successivamente, con l'inclusione di Brindisi nel primo programma C.E.P. il Comitato ha stabilito che la Gestione vi avrebbe partecipato con l'importo di £. 350 milioni, cioè con l'intero programma già deliberato per il primo biennio.
- 3) Avendo la Gestione già in corso l'acquisto del suolo di cui al n. 1), gli altri Enti interessati hanno concordemente deciso di realizzare il programma C.E.P. nella stessa località Paradise.

PIANO REGOLATORE -

- 4) Il Comune di Brindisi, che ha in corso la redazione del Piano Regolatore ad opera del gruppo arch. Aymonino, Lenoci, Chiarini, Girelli, ha curato che di tale decisione nel Piano stesso si tenesse conto. I progettisti hanno in conseguenza previsto, in località Paradise, un nuovo quartiere residenziale gravitante attorno ad un nodo di transito e ne hanno definite viabilità principale e zonizzazione.
- 5) Tale circostanza, benché non resa pubblica, ha portato, per indiscrezioni trapelate, ad un rincaro nelle richieste dei proprietari terrieri della zona, e quindi a maggiori difficoltà negli acquisti.

- 6) In merito al piano di detto quartiere residenziale, che appare ottimamente impostato, si rileva che é stato evidentemente redatto tenendo debito conto del ns. progressivo piano di acquisizione aree. Rimane tuttavia una notevole estensione di terreno, in corso d'acquisto da parte della Gestione, destinata dal Piano a strade ed edifici pubblici, con nostro evidente danno. Lo scrivente ha pertanto preso contatto con i progettisti ed é in corso di comune accordo una precisazione del Piano stesso che limiti al minimo strettamente indispensabile l'utilizzazione per diverse fine dei terreni destinati dalla Gestione alle costruzioni del secondo settennio

REFERIMENTO AREE -

7) Fabbisogno :

Il reperimento aree deve soddisfare alle seguenti necessità :

- a) programma 2° Settennio INA-Casa : mil. 1000 circa;
- b) programma C.E.P., esclusa INA-Casa n.1700 circa
- c) raddeppio programma 2° settennio
INA-Casa (recenti disposizioni del
Comitato) n.1000 circa.

Con una densità di 300 ab/ha, il fabbisogno può aggirarsi quindi sui mq. 260.000.

8) Stato attuale del reperimento :

- a) area ex prop. Passante mq. 100.000 a £. 800/mq. circa
(già in corso di acquisto
per programma INA-Casa
2° settennio)
Acquisizione in corso.
- b) area propr. De Giorgio mq. 60.000 a £.950/mq. richieste (riducibili a £. 700/mq.)
offerta opzione in ns. possesso -
- c) area prop. Urbani mq. 70.000 a £.1500/mq. richieste (riducibili a £. 1200/mq.)
offerta opzione in ns. possesso.

Totale mq.230.000 circa.

Prezzo medio presumibilmente ottenibile:£.900/mq.

Inoltre l'IACP di Brindisi ha in corso per ns. conto trattative per altri suoli nella stessa zona.

L'ISPETTORE TECNICO REGIONALE
(Arch. Giovenale)

Roma, 30/4/1956

Zona : Brindisi - Lecce - ispettore tecnico regionale

A Direttore Tecnico per il Presidente della Gestione

A Direttore Amministrativo

Pr. 25029

OGGETTO : programma costruzioni INA-Casa secondo settennio
e C.E.P. in Brindisi - zona Paradiso.

Si sottopone alla Vs. attenzione quanto segue :

Venerdì 27 u.s. al Ministero LL.PP. si é tenuta una conferenza illustrativa del nuovo Piano Regolatore di Brindisi attualmente allo studio, presenti tutte le autorità ed Enti interessati.

Nel corso di detta riunione si é verificata una situazione che può recare pregiudizio agli interessi della Gestione, e della quale perciò si ritiene doveroso fornire esauriente ragguaglio.

Si riassumono brevemente i precedenti :

La Gestione ha in corso d'acquisto mq. 100.000 di terreno in zona Paradiso (propr. Passante).

Il Sindaco di Brindisi dette il suo assenso al programma di costruzioni in detta zona. Il programma INA-Casa in avanzata fase di studio ha determinato da parte di tutti gli Enti interessati al programma C.E.P. l'unanime decisione di realizzare detto programma in armonia con quello della Gestione nella stessa zona.

I progettisti di P.R. di Brindisi - Arch. Aymonino - Lenzi - hanno tenuto conto di queste circostanze prevedendo in località Paradiso il sorgere di un quartiere residenziale autonomo.

Lo scrivente é stato incaricato del reperimento aree anche per il programma C.E.P., incarico che ha espletato, essendo oggi in possesso di opzioni per mq. 205.000 circa (oltre i mq.100.000 già in corso di acquisto).

Si ricorda che su tutta la zona Paradiso grava una servitù aeronautica "altius non tollendi", compatibile però con i suddetti programmi edilizi.

GIOV/C.C.

./.

Nel corso della discussione seguita all'illustrazione del P.R., il rappresentante dell'Aeronautica ha dichiarato che é nel programma della sua Amministrazione, in un futuro non immediato, l'aumento di lunghezza per altri ml. 600 di una pista di atterraggio secondaria dell'Aeroporto. Da tale opera conseguirebbe un aggravarsi della servitù aeronautica sulla zona "Paradiso" tale da rendere pressoché inattuabile la realizzazione del nuovo quartiere, e comunque da impedire ogni e qualsiasi tipo di costruzione nella area di proprietà Passante, in corso di acquisto?-

Nella discussione che ne é seguita, lo scrivente ha posto in rilievo il fatto che, dovendo tener conto di questi progetti dell'aeronautica, i programmi INA-Casa e C.E.P. subirebbero danno e ritardo notevole, ed ha invitato gli Enti interessati, in specie il Comune, a valutare quale delle due opere - il quartiere residenziale o l'ampliamento della pista di atterraggio - recasse maggior utile immediato alla città, e per quale delle due il mutamento di programma avrebbe recato al Comune maggior disagio ed onere economico. La reazione degli interessati - Comune e Ministero LL.PP. é sembrata prevalentemente orientata a tener conto delle esigenze dell'aeronautica. Si é comunque preso atto della necessità di fare oggetto di ulteriore studio il problema determinatosi.

Si ritiene perciò necessario :

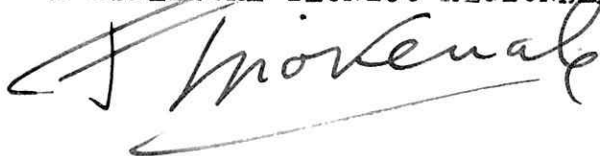
- 1) Sospendere le pratiche per l'acquisizione dell'area Passante -
- 2) Esaminare a fondo il problema in sede tecnica nell'ambito della Gestione, al fine di precisare il punto di vista della Gestione stessa in merito.
- 3) Promuovere un incontro con gli Enti più direttamente interessati. Comune, progettisti del P.R. - per arrivare ad una soluzione concorde : ciò prima di porre nuovamente il problema in sede C.E.P.-

Si ricorda che dalla situazione esposta é il programma INA-Casa a subire il ritardo e il danno maggiore.

Si ritiene perciò necessario che le decisioni in merito siano prese con la massima sollecitudine.

Roma, 30/4/56

L'ISPETTORE TECNICO REGIONALE



Zona Brindisi - Lecce - ispettore tecnico regionale

a Direttore Tecnico per Commissione Consigliare Aree nuovo setten-
nio -

OGGETTO : BRINDISI - proposte aree per nuovo settennio.

In data 24/4 u.s., su incarico del Presidente Prof. Arch. Foschini il prof. Arch. Pasquale Carbonara, accompagnato dallo scrivente, ha eseguito sopralluogo per la scelta delle aree in oggetto.

Si é concordemente ritenuto opportuno orientarsi verso l'acquisto di suolo in contrada Casale, lungo la Via Nicola Brandi : zona attualmente non edificata in periferia di Brindisi : caratteristiche:

ubicazione : a km. 3,5 dal centro cittadino; a km. 1,3/media dal pione Casale (nostre costruzioni I° e 2° anno) -

Viabilità : Via Nicola Brandi : adiacente all'incrocio con Via B. Brin

Servizi pubblici : trasporti : servizio autobus : fermata al detto
crocevia

Luce : esistente; necessita cabina di trasformazione

Acqua : a m. 550 : costo allacciamento £. 3.850,00

Fognatura: a m. 1300: " " " 13.000,00

Natura del terreno: pianeggiante : terreno argilloso-calcareo : piano
di fondazione a m. 1 ÷ 2,00 -

Carattere della zona: eccellenti condizioni dal punto di vista urbanistico : zona elevata e panoramica -

Servitù : aeronautica : data la distanza dall'aeroporto, non
implica limitazioni (altezza massima raggiungibile
sempre superiore ai m. 30).

A seguito di tale determinazione é stato richiesto accertamento UTE per tutta la zona fino al crocevia.

Accertamento UTE : prezzo £. 500/mq., media tra £. 700 nelle adiacenze
del crocevia e di Via B. Brin, e q. 300 per la zona
retrostante. Dato che la zona presa in esame é di-
stante dalle vie suddette, il prezzo da applicare
per parere UTE é £. 300/mq. -

GIOV/C.C.

./.

Si é quindi preso contatto con i proprietari interessati, e si é ottenuto: opzioni :

prop. De Giorio : part. 31C foglio 30 : mq. 46.000 : prezzo richiesto
£. 1000/mq.

" Passante : part.29,30,31,70,71 parz. foglio 30:mq.100.000 :
prezzo richiesto £. 1500/mq.-

Prezzi molto superiori all'accertamento UTE, che si ritengono tuttavia largamente trattabili, ma non fino ad avvicinarsi al prezzo UTE - segnatamente per la prop.Passante.

Parte della part. 31b e 70, adiacenti alla Via Nicola Brandi (mq. 10.000 circa) sono proprietà demaniale (Marina) : la sdemanializzazione appare possibile, anche se non facile.

In merito alla superficie da acquistare, si propone :

- 1) Trattare l'acquisto della part. 31C (De Giorgio), 31A e B (Passante) parte delle part. 70 e 71 (Passante); eventualmente part. 29 e 30 (Passante) per un totale di mq. 130.000 circa, subordinatamente alla cessione da parte del Passante di un tratto della part. 72, per ottenere un accesso al realizzando complesso prossimo al crocevia ed alla fermata autobus
- 2) Trattare con la Marina la sdemanializzazione dell'area a nord di Via N.Brandi.

Nota : Dato che le nostre case in Brindisi accoglieranno prevalentemente ex baraccati, si ritiene opportuno realizzare una edilizia per quanto possibile estensiva, con buona percentuale di case unifamiliari, più consone alle abitudini di famiglie male adattabili al condominio.

In merito al prezzo, si propone di agire per esproprio e sotto minaccia di esproprio, per ottenere prezzi più vicini alla valutazione UTE, che si ritiene sufficientemente equa : prezzi che i proprietari, col miraggio della speculazione edilizia, non offriranno mai spontaneamente.

Ciò é necessario tanto più in quanto é prevedibile un onere di 19 ÷ 20 milioni per servizi pubblici, sostenibile soltanto in caso di acquisto in grande a prezzi molto bassi.

Si fa presente infine che non appare possibile ottenere prezzi minori in altre zone servite o servibili : sono state condotte altre trattative in merito, ottenendo o rifiuti a vendere o richieste a prezzi proibitivi.

In caso di presa in considerazione della zona segnalata, si ritiene opportuno dare sviluppo alle ulteriori trattative con una certa celerità, dato che la zona é in fase di rapida trasformazione : dalla destinazione agricola ad edilizia (ville per famiglie benestanti).

L'ISPETTORE TECNICO REGIONALE

A. d. F. Mörvenal

per visione
Pandolfo Cacciarini

Roma, 17/4/56

Zona : Brindisi - Lecce

a Direttore Tecnico per il prof. Foschini

PROMEMORIA RISERVATO

OGGETTO : C.E.P. Brindisi - zona Paradiso.

A seguito concorde decisione di tutti gli Enti interessati, approvata dalla Commissione C.E.P. del Ministero LL.PP., di costruire il nuovo complesso coordinato in località Paradiso (dove la Gestione ha già in corso l'acquisizione per esproprio di mq.100.000), il Comune di Brindisi ha dato mandato ai progettisti incaricati della redazione del Piano Regolatore cittadino - arch. Aymonino, Lenci, Chiarini e Girelli - di tener conto nel Piano della decisione suddetta.

I progettisti hanno perciò redatto il piano del nuovo centro (rete viaria e zonizzazione).

Si fa presente a questo proposito :

Lo scrivente in collaborazione con l'I.A.C.P. Brindisi ha in corso il reperimento aree per il piano C.E.P..

Oltre i mq. 100.000 suddetti destinati al piano settennale INA-Casa, ha già ottenuto opzione per altri mq. 60.000, ed é in attesa di ricevere nei prossimi due giorni altra opzione per mq. 70.000.

Ove però la variante di Piano Regolatore per la zona Paradiso fosse resa nota dal Comune, sarà ben difficile ottenere altre opzioni a prezzo ragionevole, come pure condurre le trattative per le opzioni già in nostro possesso.

GIOV/C.C.

./.

Data l'imminenza delle elezioni amministrative si reputa difficile che l'Amministrazione Comunale di Brindisi rinunci a render noto il Piano.

Sia per tentare di evitare il danno conseguente, sia per precisare le rispettive responsabilità, si ritiene opportuno sollecitare dall'On. Ministro dei LL.PP. un intervento presso il Comune di Brindisi inteso ad evitare che il Piano stesso sia reso noto, circostanza che potrebbe renderne problematica l'attuazione.

L'ISPETTORE TECNICO REGIONALE