

Relazione sul complesso immobiliare di proprietà INDACO s.r.l. sito in Foggia alla via Trinitapoli 10/c (ex S.P. per Trinitapoli Km. 0,500)

1. Ubicazione

Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Foggia, alla via Trinitapoli-Km 0,500, e confina con la linea ferroviaria Foggia-Bari. Esso è sito nella periferia del centro urbano, in zona pianeggiante, ed è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada A14, procedendo da Viale Fortore e svoltando in direzione di Via del Mare, che uscendo dallo svincolo della vicina circonvallazione, in prossimità del secondo svincolo autostradale di prossima attuazione in zona ASI.



2. Situazione Urbanistica

Le aree sono oggetto di destinazione e prescrizioni di cui allo strumento urbanistico vigente approvato definitivamente con delibera di Giunta Regionale n. 1005 del 20/07/2001, pubblicato

sulla G.U. della Repubblica Italiana; in base al vigente P.R.G., l'area ed i fabbricati sovrastanti rientrano, quindi, tra gli insediamenti produttivi esistenti, soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 25 bis.:

Per detti insediamenti, previa certificazione, da parte degli Organi ed Autorità competenti, della compatibilità degli insediamenti stessi con la tutela dell'ambiente e della salute e con l'inquinamento, è consentito l'ampliamento dell'attività produttiva esistente sino ad un massimo pari al 30% del volume esistente ed a condizione che le aree di pertinenza siano già di proprietà dei richiedenti alla data di adozione del P.R.G.

Detto intervento è consentito inoltre con il rispetto dei seguenti indici e parametri:

Hm = Altezza massima: 7,50 mt. , salvo per particolari impianti tecnologici;

Dc = Distanza dai confini : 10 mt.;

Df = Distacco tra fabbricati : 10 mt.;

Parcheggi e verde : minimo 30% dell'area di aggiunta alla superficie per parcheggio obbligatorio pari a 1 mq per ogni 10 mc..



Stralcio del P.R.G.

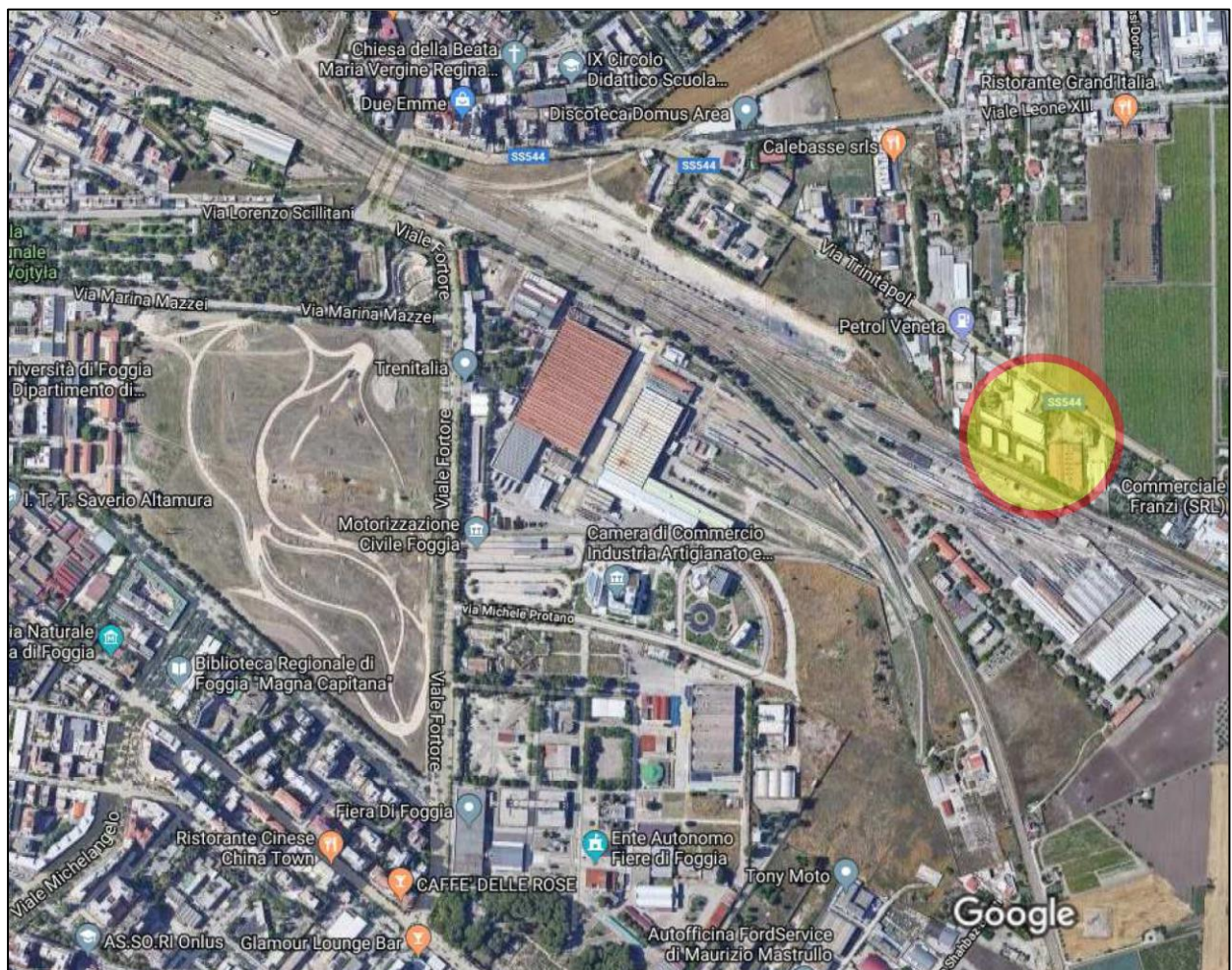
3. Descrizione dello stato dei luoghi : cenni storici

La zona in cui è ubicato l'immobile è periferica (*pur essendo relativamente distante dal centro cittadino*); negli ultimi tre decenni, le modeste residenze ed i piccoli insediamenti produttivi (*tipo artigianale/piccole industrie*) che ne caratterizzavano il tessuto urbano originario, sono state in parte sostituite da modesti edifici per civili abitazioni, uffici ed attività commerciali.

Il complesso risale all'inizio degli anni '60. la INDACO s.r.l. di Foggia ha rilevato l'immobile in stato di abbandono nell'anno 2002.

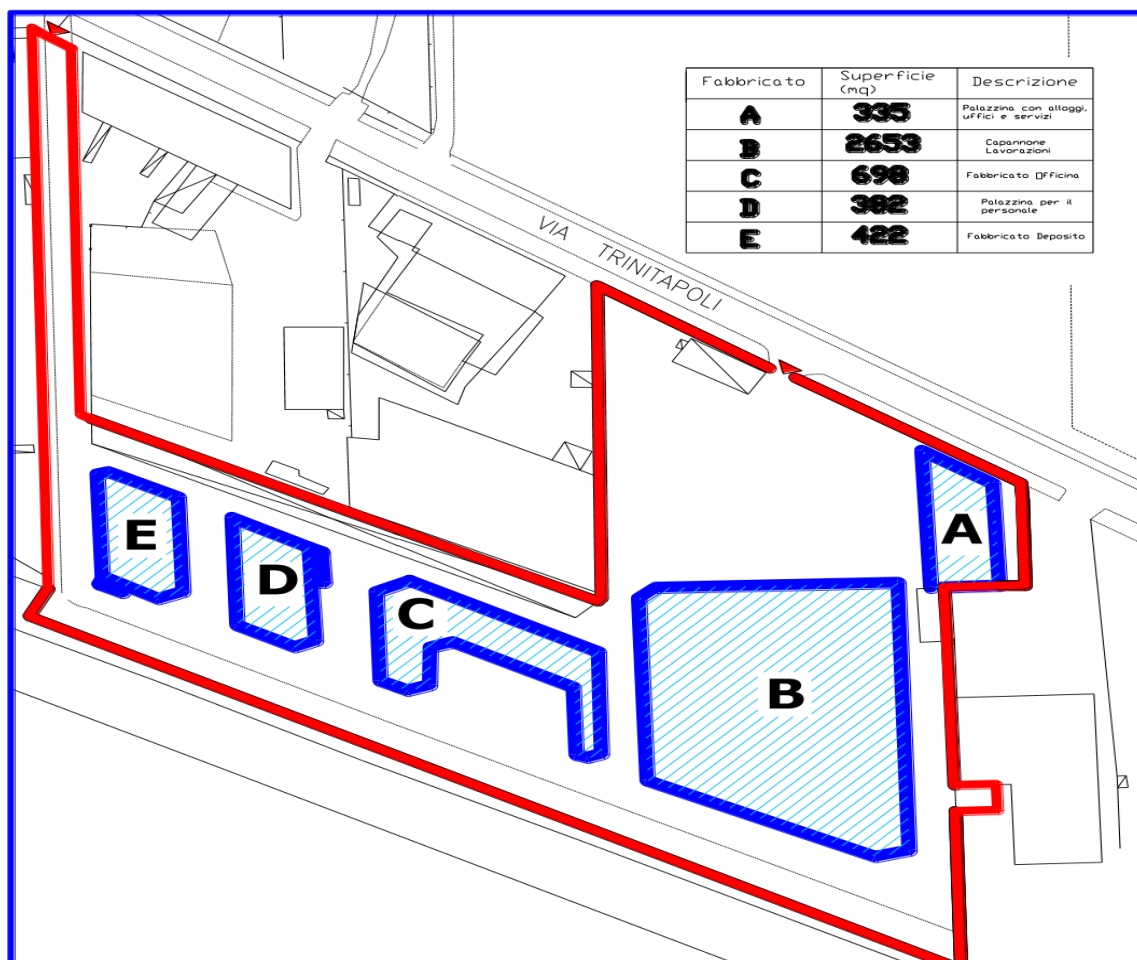
4. Descrizione dello stato dei luoghi : dati tecnici delle costruzioni esistenti

Il complesso è costituito da cinque fabbricati ed occupa una superficie totale di 12.841 mq, di cui 8.341 scoperti e 4.500 coperti, ed è dotato di n° 2 accessi dalla succitata Via Trinitapoli (SS. 554).



L'accesso principale carrabile immette in un ampio piazzale mentre l'accesso secondario carrabile (*proseguendo verso il centro cittadino*), gravato da servitù di passaggio e affaccio a favore della confinante proprietà "Galano", conduce ai fabbricati limitrofi alla zona ferroviaria. Sul retro del complesso immobiliare, è ubicato un binario collegato alla linea ferroviaria nazionale che consente l'accesso diretto dei vagoni container verso il capannone principale per il carico e lo scarico delle merci. Tale ulteriore accesso dall'area ferroviaria è tutt'ora inutilizzabile non essendo attiva alcuna convenzione con le FF.S..

Nel dettaglio, detto complesso è costituito da più costruzioni ad uno e due piani fuori terra, (v. planimetria generale):



DATI TECNICI COMPLESSIVI

Fabbricato "A": H f.t. media = 6,80 m

Palazzina : Superficie a Piano Terra. : mq. 337

Superficie a Piano Primo : mq. 337

Volume F.T v.p.p. : mc. 2292

Fabbricato "B": H f.t. = 5,90 m

Capannone : Superficie a Piano Terra : mq. 2650

Superficie a Piano Interrato : mq. 2650

Volume F.T v.p.p. : mc. 15635

Volume interrato v.p.p. : mc. 10600

Fabbricato "C": H f.t. = 5,30 m

Capannone : Superficie a Piano Terra. : mq. 698

Volume F.T v.p.p. : mc. 3700

Fabbricato "D": H f.t. = 7,45 m

Palazzina : Superficie a Piano Rialzato : mq. 382

Superficie a Piano Primo : mq. 365

Volume F.T v.p.p. : mc. 2775

Fabbricato "E": H f.t. = 6,80 m

Palazzina : Superficie a Piano Rialzato : mq. 424

Superficie a Piano Interrato. : mq. 429

Volume F.T v.p.p. : mc. 2184

Volume interrato v.p.p. : mc. 1350

Area (catastale) complessivamente occupata dall'immobile: Ha. 1.28.41

Volume F.T v.p.p. : mc. 26586 **Volume Interrato v.p.p. : mc. 11950**

Superficie coperta : mq. 4491 **Superficie scoperta: mq. 8350**

Sviluppo delle superfici lorde f.t. di tutti i fabbricati: mq. 5196