

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA TERZIARIA DIREZIONALE DI TIPO "A"
in FASANO, angolo tra via Gramsci via dello Zoosafari.

RELAZIONE RISCHIO IDRAULICO

1. Premessa.

In data 03.08.2005 (prot. istanza n. 27282) fu presentato al Comune di Fasano progetto di lottizzazione in variante isovolumetrica al PRG vigente per la zona in questione, stante le difficoltà di inserimento della cubatura potenziale nell'area così come delimitata, nel rispetto delle norme e degli standards.

Con nota del 24.11.2005 (prot. 41150) il responsabile del procedimento rigettò l'istanza, subordinando l'adozione del piano di lottizzazione alla preventiva approvazione della sola variante urbanistica per le aree interessate dalla maglia in oggetto di intervento.

In data 06.03.2006 (prot. 9410) veniva ripresentato progetto di sola variante urbanistica isovolumetrica preventiva alla successiva presentazione del progetto di lottizzazione, tesa a variare alcuni indici e parametri di zona indicati dall'art. 63 delle N.T.A. del PRG., una volta dimostrata l'impossibilità dell'inserimento della cubatura potenziale nella maglia, quali:

➤ Altezza totale e numero dei piani (da mt. 14.50 a mt. 16 e da 3 piani + PT. a 4 + PT);

➤ Rapporto di copertura (da 50% S.F. al 80% SF.).

Ciò aumentando le aree interne al perimetro con l'eliminazione della fascia di rispetto stradale lungo la via comunale dello Zoosafari e il contestuale riquadramento della maglia a nord, passando, così, da una superficie territoriale di Mg. 14.334 a Mg. 20.418.

Contestualmente si proponeva la riduzione dell'indice f.t. da 3 mc/mq. a 2,1061 mc/mq per effetto della spalmatura della cubatura.

Solo in questo modo si poteva utilizzare l'intera cubatura assegnata dal piano che, a nostro avviso, è un diritto ormai sancito per i proprietari delle aree e sanare un macroscopico errore dei tecnici redattori del piano regolatore.

La variante fu adottata dal Consiglio Comunale di Fasano con atto n. 54 del 26.05.2006 e rimessa con nota del 19.06.2006 (prot. 34951) all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia di Bari.

La Giunta Regionale con delibera del 18.03.2008 n. 358 non ha ravvisato i caratteri di pubblica utilità della variante proposta ritenendo, inoltre, che gli indici di f.t. posti dal piano siano da considerarsi come limite massimo della capacità insediativa e va pertanto commisurata anche agli altri indici e parametri urbanistico - edilizi previsti dal medesimo piano da rispettarsi tutti contestualmente.

Il diniego alla variante proposta ha fatto venir meno il piano di lottizzazione già progettato e tutti gli accordi privati per la sua realizzazione. Si è dovuto, pertanto, ripartire dagli accordi tra i proprietari delle aree che hanno accettato, in primis, la riduzione della cubatura nell'ordine del 20% circa, per poi giungere ad una nuova progettazione del piano di lottizzazione con la concentrazione in soli sei lotti-palazzi, di cui due accorpatisi in un unico lotto rispetto ai dieci del primo progetto.

2. Inquadramento dell'area.

L'area in questione viene a trovarsi nel versante nord-ovest (lato monti) del centro urbano di Fasano, tra il prolungamento di via Gramsci (oggi Comunale Martucci), via dello Zoosafari e la S.S. 172 Dir. che in quel tratto è in trincea. Trovasi in posizione semiperiferica, a ridosso dalla Scuola Media Pascoli, in una zona dotata di servizi, ben collegata con la viabilità urbana ed extraurbana e libera su tre lati, salvo il quarto lato (edifici facente parte della lottizzazione "Parco Residence").

La forma del comparto è abbastanza regolare, a forma quasi trapezoidale, con base su via Gramsci e limitata, sia su via dello Zoosafari che sulla strada statale, da fasce di rispetto stradale della larghezza costante di metri 30 e 40 rispettivamente.

La superficie dell'area in questione è di Mq. 14.334,00, così come rilevata sulla tavola N.16 "Comparti Fasano Centro" in scala 1:2.000, di cui alla presa d'atto del C.C. Delibera n. 39 del 26.03.04.

L'area si presenta sub-pianeggiante, con andamento a salire nel verso ovest (lato monti) con quote in progressione tra 0.00 (posto su via Gramsci) e + 1.50/2.50 Mt. (lungo il ciglio della scarpata SS.172), è

solcata, di traverso, da un canale tombato con sponde e solato in c.a. di scolo delle acque rivenienti dalla strada che scende dalla via dello Zoosafari.

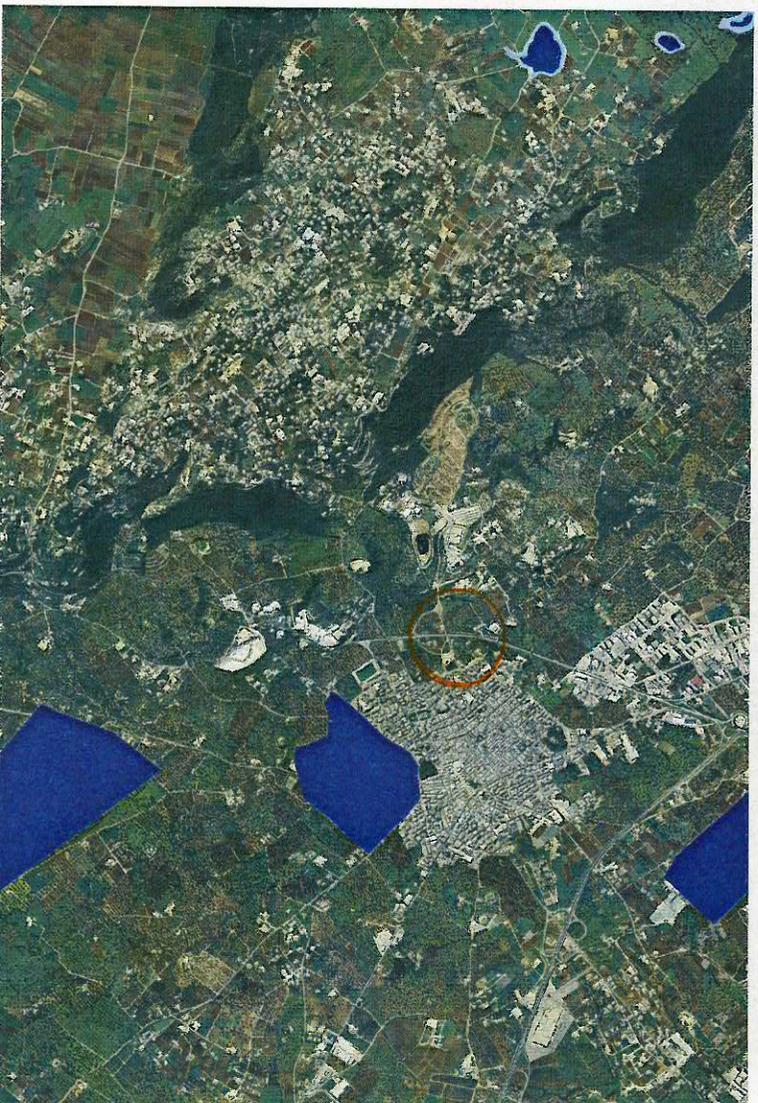
Si presenta suddivisa in più proprietà fondiarie tutte limitate da muretti a secco in pietra e alberate con ulivi di media mole.

Ai margini dell'area ricadono due fabbricati, di cui uno di vecchia costruzione ed il secondo più recente. Nel perimetro della maglia "Direzionale A" di cui al PRG, rientrano parte dei detti fabbricati che sono stati stralciati essendo aree compromesse (vedi Tav.1).

L'area ricade in ambito steso "C" di cui al PUTT/p. ed è assoggettata alle norme di cui al D. Lgs. N. 42/04 giusta cartografia dello stesso PUTT/p vincolo ex legge 1497 - serie n.1 - Atlante della documentazione cartografica PUTT, non è interessata da nessun vincolo di pericolosità idraulica, ma lungo la via dello zoosafari .

3. Situazione attuale.

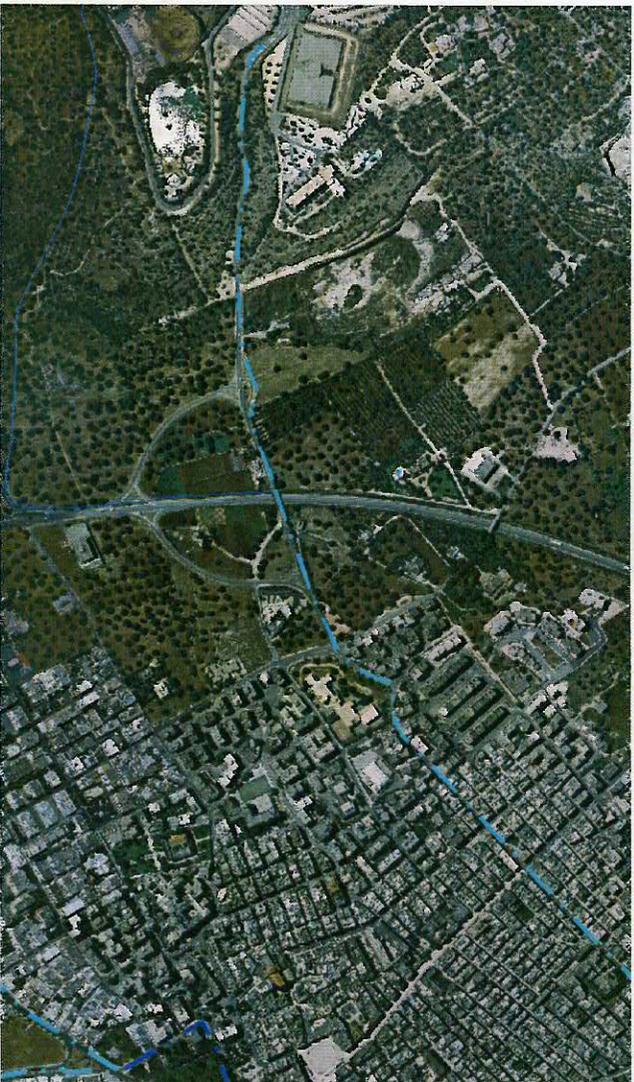
L'area in oggetto non è interessata da nessun grado di pericolosità idraulica come si evidenzia nello stralcio della cartografia del PAI di seguito riportato.



- Stralcio PAI su ortofoto-

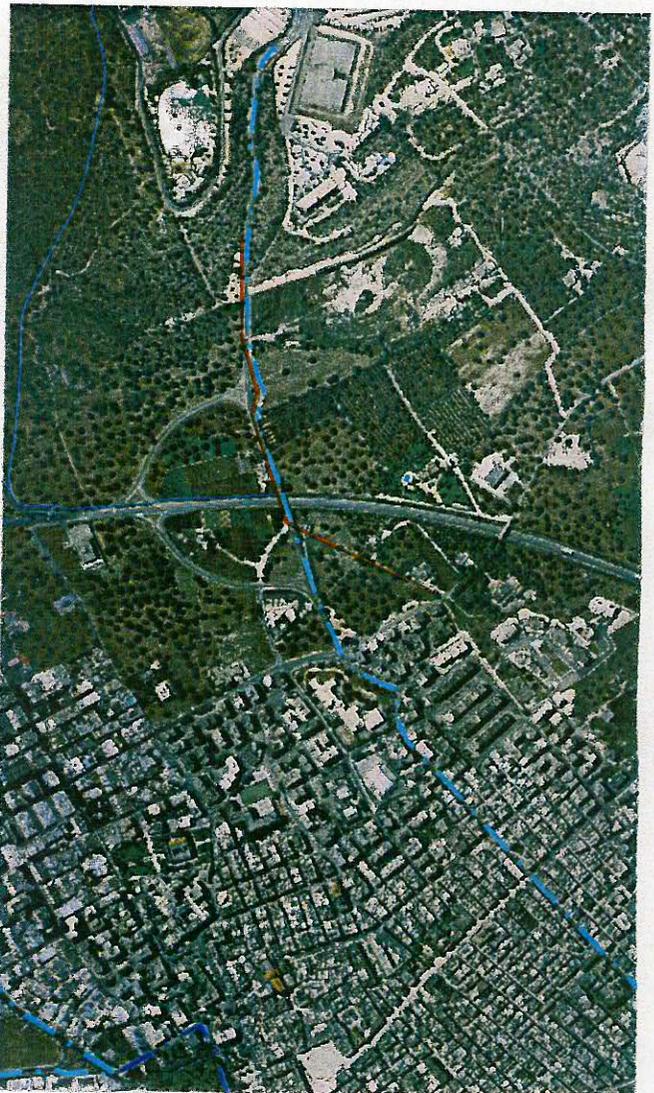
Pur tuttavia l'area è attraversata da un canale tombato che però presenta un percorso differente rispetto a quello riportato nella carta idrogeomorfologica redatta dall'ADB della Puglia.

Infatti l'attuale cartografia riporta un reticolo idrografico posizionato sulla strada che dallo Zoosafari porta nel centro della cittadina di Fasano percorrendo tra l'altro anche il ponte canale realizzato per consentire l'attraversamento della SS 172 che in quel tratto risulta essere in trincea.



- Stralcio carta idrogeomorfologica su ortofoto-

Lo stato reale, invece risulta essere molto differente e innanzi tutto presenta un percorso diverso come si può notare dallo stralcio aerofotogrammetrico allegato.



- Reticolo reale su ortofoto-

Infatti rispetto alla situazione riportata nella carta idrogeomorfologica, il canale che per un primo tratto risulta a cielo libero si interra in corrispondenza del punto "A" (vedasi stralcio aerofotogrammetrico allegato) da cui parte con una sezione composta da due condotte affiancate circolari in cls del diametro pari a 500 mm (vedasi documentazione fotografica allegata), percorre un tratto di circa 35,00 m e mediante un pozzetto coperto con una griglia cambia direzione e mediante un ulteriore tratto si porta ai margini della carreggiata stradale (punto "C" della Planimetria).

Nel punto "C" il canale oltre a cambiare direzione, infatti prosegue costeggiando la carreggiata cambia anche la sezione infatti si presenta a sezione rettangolare della dimensioni circa di 80 cm di altezza per 120 cm di larghezza.

Tale canale, sempre coperto e realizzato in ca, prosegue, dopo un percorso ad S in cui attraversa la strada in due punti fino a raggiungere dal lato sud il ponte canale (punto "D" della planimetria) il quale attraverso un collettore viene attraversato.

Dai rilievi effettuati in questo punto la sezione subisce delle variazioni, infatti la sezione che nel frattempo era diventata di circa 120 cm x 120 cm durante il percorso, si riversa nell'attraversamento che risulta avere una sezione rettangolare di circa 60 cm x 350 cm.

All'uscita del ponte (punto "E"), sempre attraverso un collettore di ampie dimensioni, in quanto raccorda quote molto diverse tra loro, prosegue per un tratto costeggiando la strada, per poi attraversarla e confluire nel tratto tombato che attraversa i terreni oggetto di trasformazione urbanistica, in cui si rileva una sezione costante rettangolare di dimensioni pari a circa 160 cm x 105 cm di altezza.

4. Situazione idraulica

Dal punto di vista idraulico, a seguito dei rilievi effettuati, si nota che il canale tombato presenta soltanto tre opere che potrebbero consentire di intercettare le acque provenienti dal bacino o superficiali e precisamente nel punto "A" dove è presente l'ingresso diretto delle acque provenienti dalla parte del canale a cielo aperto di monte, il quale essendo di dimensioni abbastanza limitate, infatti come detto è costituito da due tubazioni in cls del diametro di 500 mm, consente l'ingresso di una limitata portata di acqua.

Nel punto "B" è presente un pozzetto di deviazione protetto con una griglia, che oltre a non avere nessun invito all'accesso di eventuale acqua superficiale, poiché prosegue con analoga sezione non determina nessuna variazione alla portata d'acqua derivante dal tratto precedente.

Arrivati nel punto "C", in cui è presente un ulteriore pozzetto di raccordo con protezione superiore grigliata e cambio di sezione da circolare a rettangolare delle dimensioni di circa 120 cm di larghezza per 80 cm di altezza, pur non essendoci al momento alcuna condizione sufficiente a garantire una captazione ulteriore di acqua superficiale in quanto la griglia è montata ad un livello superiore rispetto alla sistemazione circostante, considerando la situazione limite e quindi la dimensione della sezione, la pendenza del fondo che in questo tratto è abbastanza elevata infatti è pari a circa al 4/5 % e le caratteristiche costruttive, si potrà avere una portata d'acqua massima pari a 6/7 mc/s applicando le note formule dei canali a pelo libero.

Da questo punto in poi lo stato dei luoghi non permette più che si possano avere aumenti di portata all'interno del canale in quanto non sono più presenti punti di raccolta, neanche delle acque superficiali che scorrono sulla superficie stradale e arrivati in

prossimità del ponte deviano naturalmente lungo il lato nord confluendo nella canaletta della SS 172 che in quel punto è ancora in trincea.

Comunque anche se consideriamo che potranno essere eseguiti interventi atti a migliorare la captazione delle acque superficiali, arrivati all'imboccatura del ponte canale si ha che questa pone sicuramente un limite alla porta di acqua che potrà oltrepassare che considerando la dimensione della sezione, la pendenza che è pari a circa l'1% e le caratteristiche costruttive, si potrà avere al massimo una portata pari a circa 8 mc/s che percorra il ponte.

In seguito, a valle del ponte, dopo un collettore di dimensioni notevolmente superiore ai tratti precedenti e successivi, in quanto raccorda quote altimetriche notevolmente differenti, si giunge all'imbocco del canale tombato che attraversa il terreno oggetto di intervento che presenta come abbiamo già detto una sezione di 160 cm x 105 cm con una pendenza del 1.8% il quale è in grado di sopportare una portata massima, a parità di condizioni di calcolo come prima essendo il materiale di realizzazione il medesimo dei tratti precedenti, superiore a 9 mc/s.

5. Conclusioni

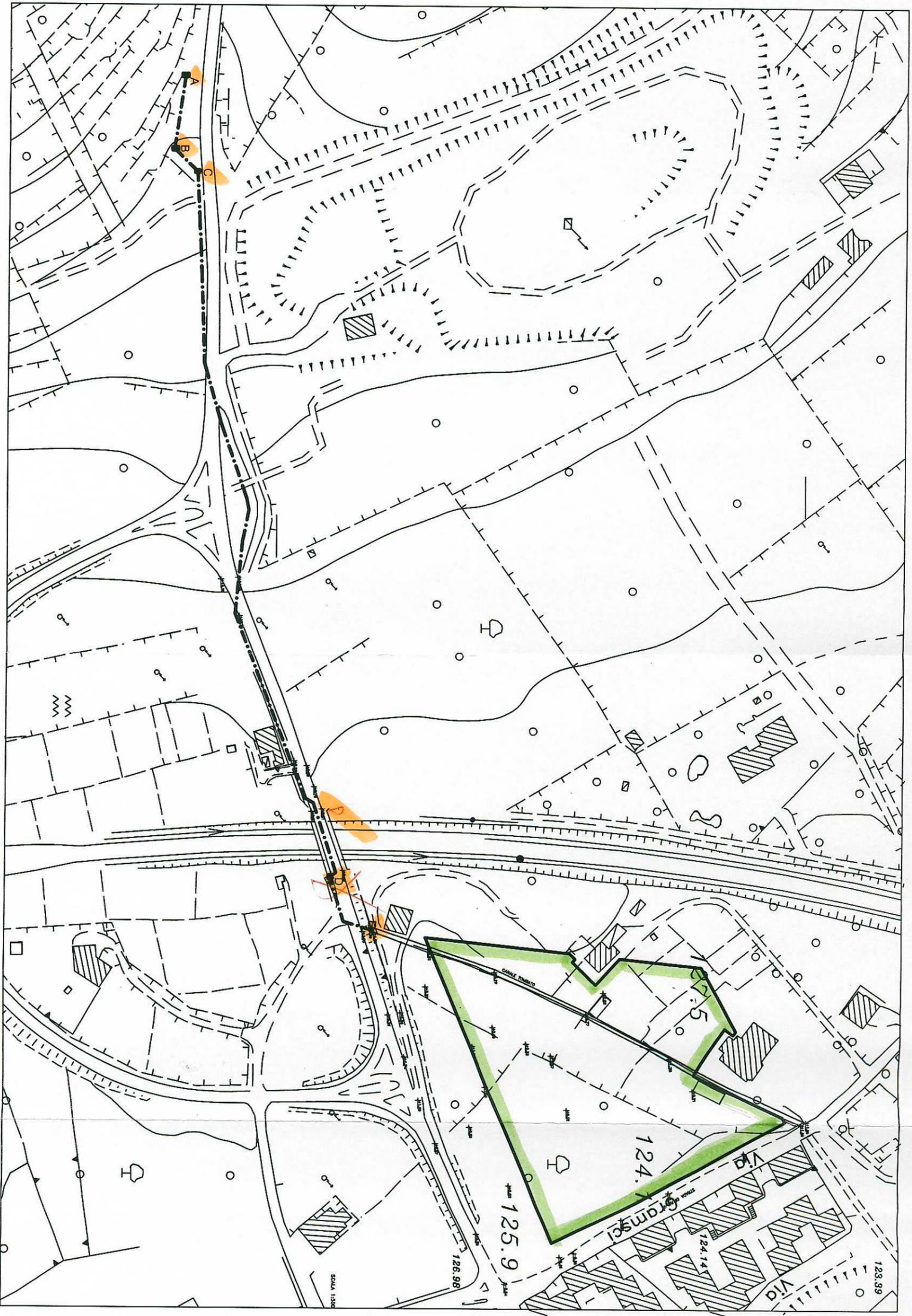
Tutto ciò detto quindi si ritiene che il canale in oggetto non presenta più dei rischi di esondazione per i terreni posti a valle della trincea e in particolare di quello oggetto di trasformazione urbanistica in quanto è proprio adiacente alla trincea stessa, che risulta essere un ottimo collettore di raccolta e deviazione delle acque provenienti dall'intero bacino posto a monte.

Tale situazione inoltre e confermata anche dall'assenza negli anni scorsi, e in particolare in corrispondenza di eventi alluvionali che hanno provocato problemi e danni in altre parti del territorio, di inondazioni o allagamenti dell'area oggetto di intervento e anche limitrofe.

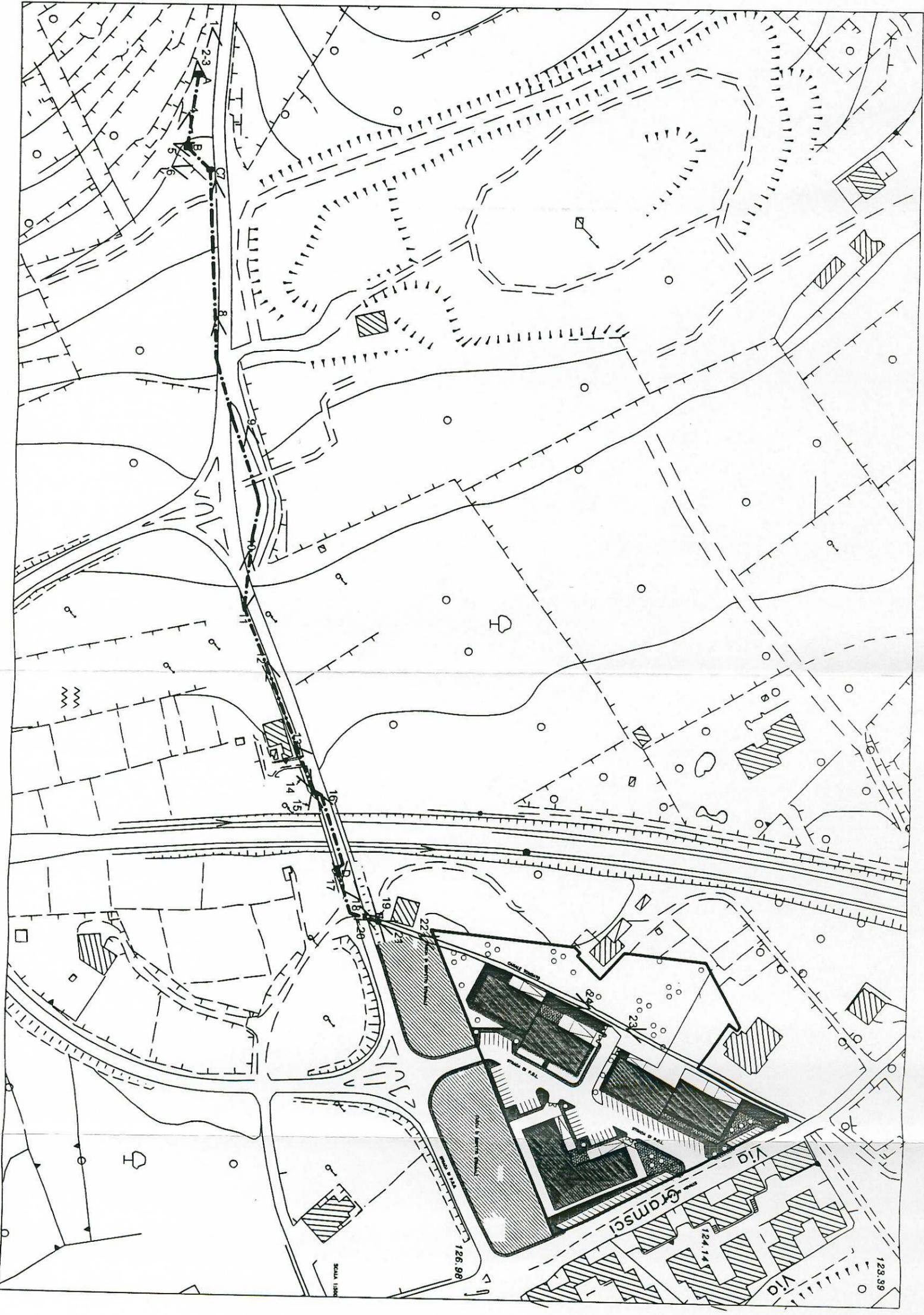
5. Allegati

1. Stralcio aerofotogrammetrico con indicazione del tracciato reale e rilievo altimetrico.
2. Documentazione fotografica.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO CON PERIMETRO INTERVENTO, CANALE E RILIEVO SC. 1:2000



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO CON INTERVENTO, CANALE E PUNTI DI PRESA SC. 1:2000



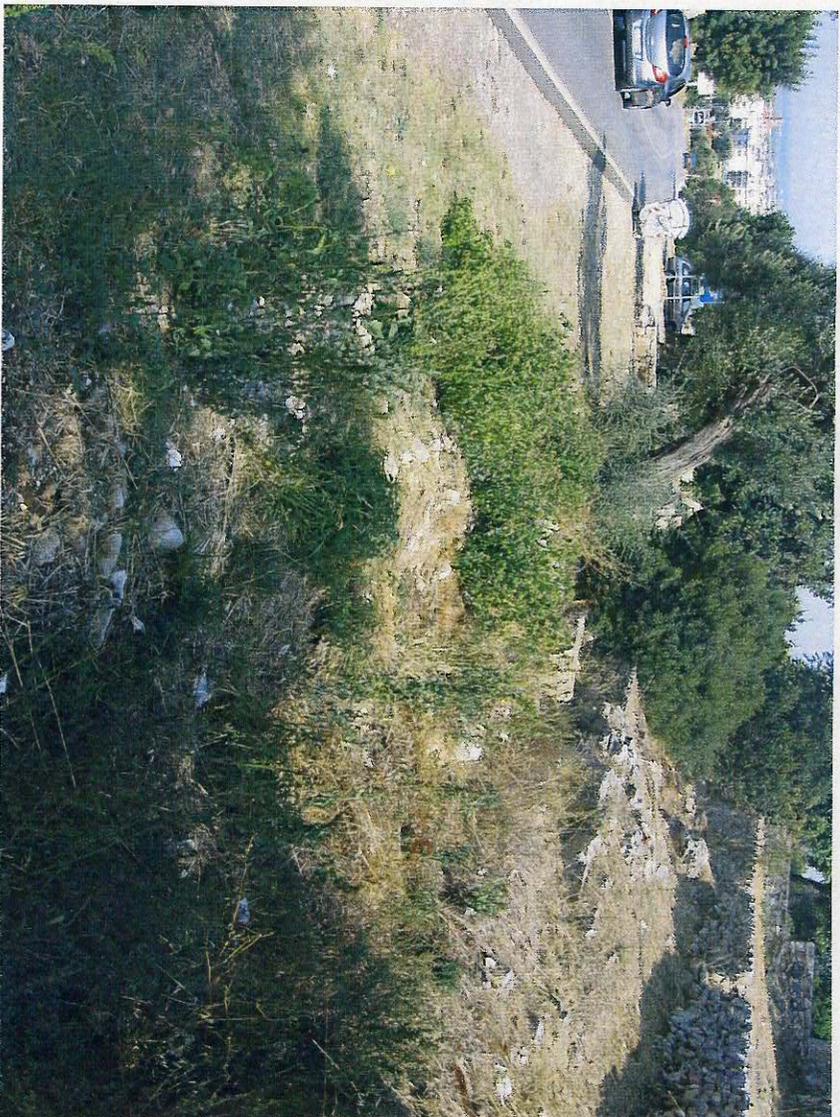


FOTO N.1

FOTO N.2



FOTO N.3



FOTO N.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7

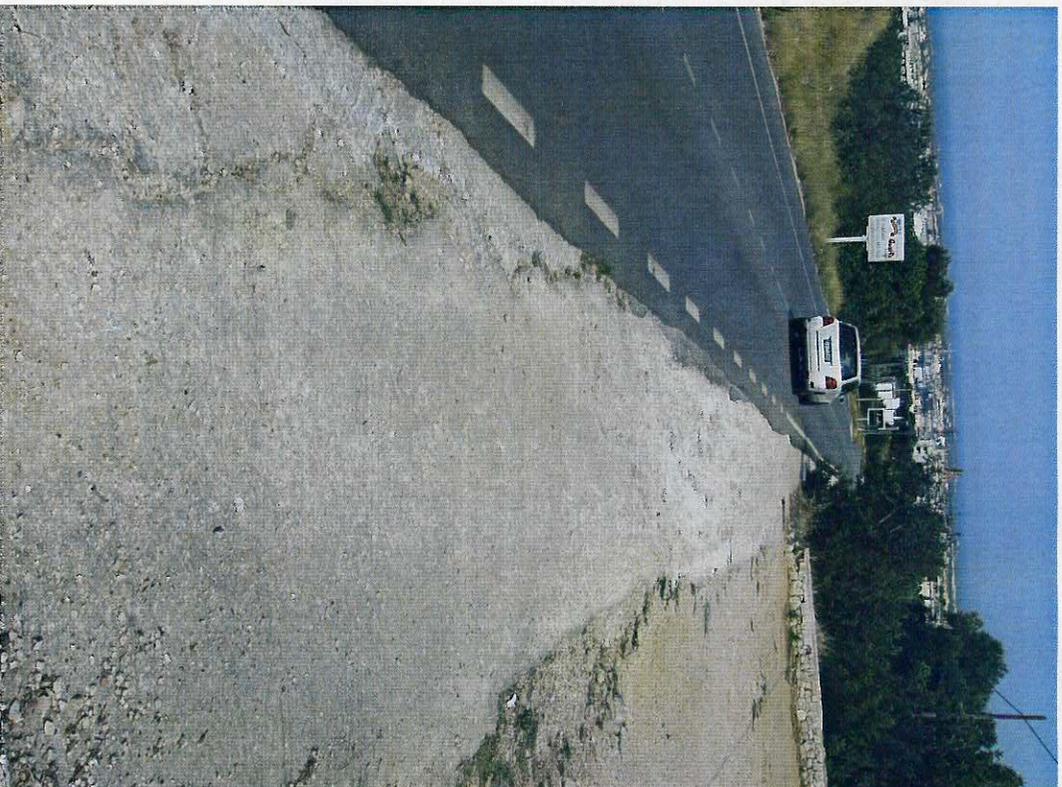


FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10

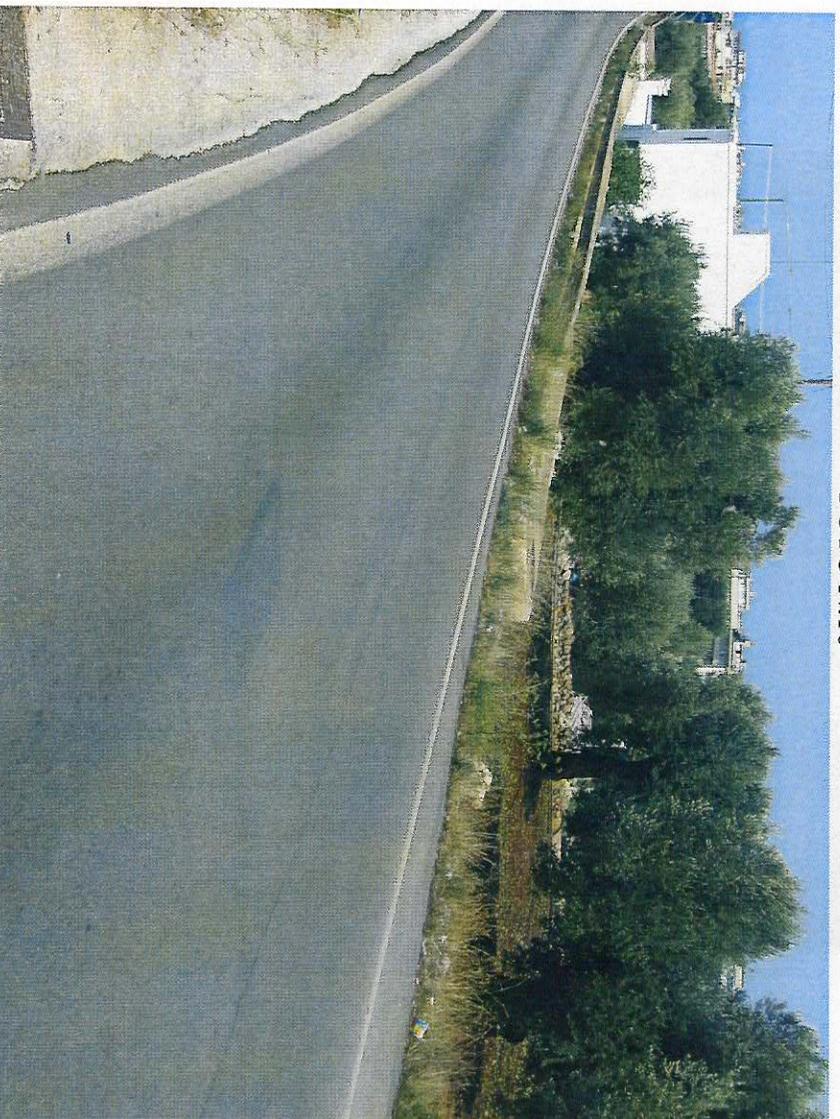




FOTO N.11



FOTO N.12

FOTO N.13

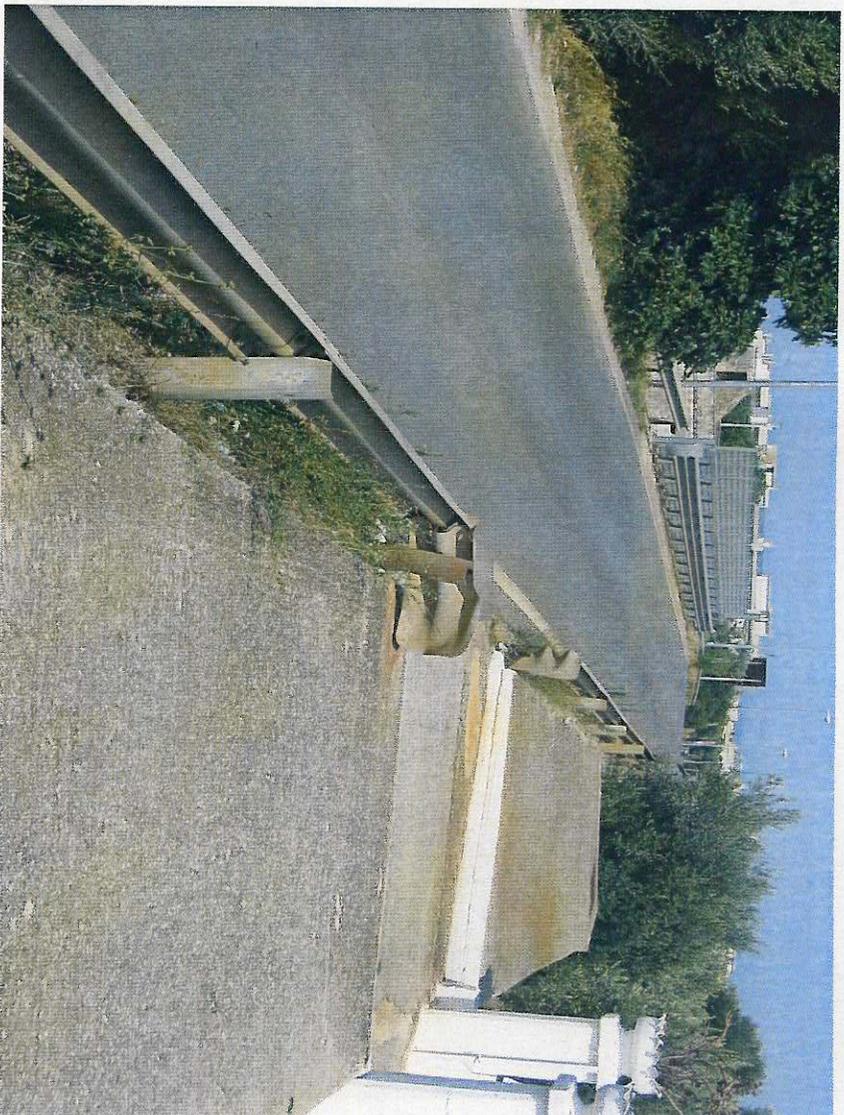


FOTO N.14

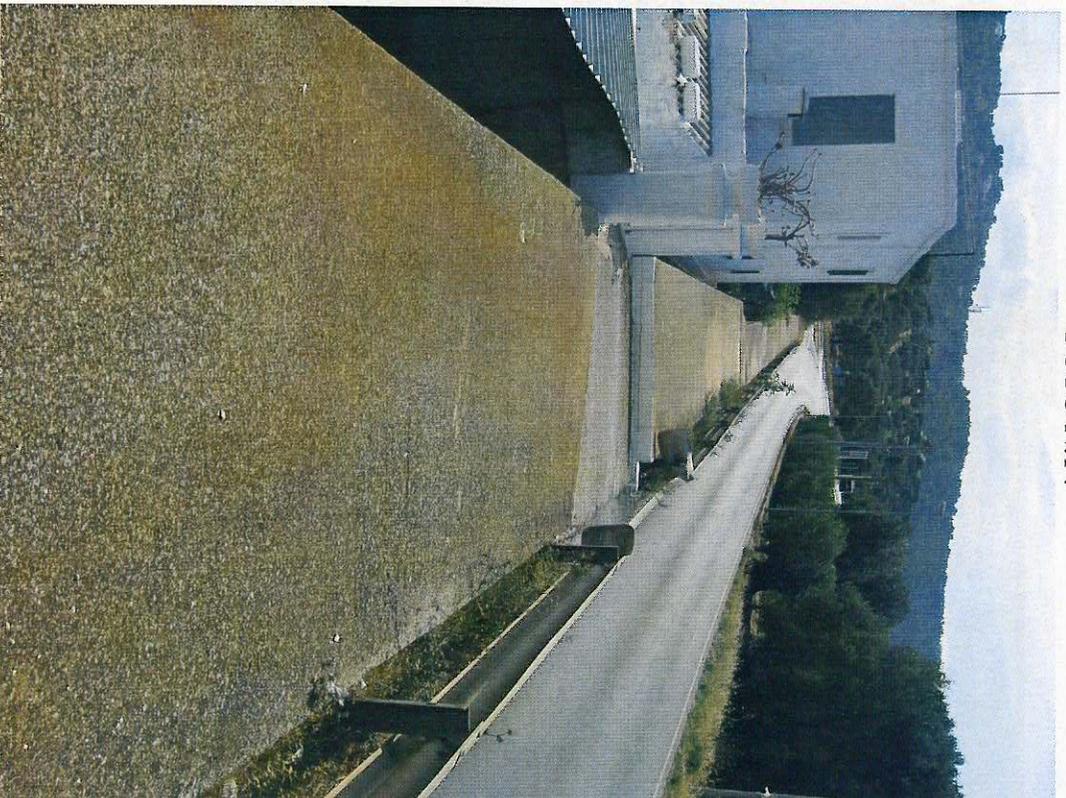




FOTO N.15

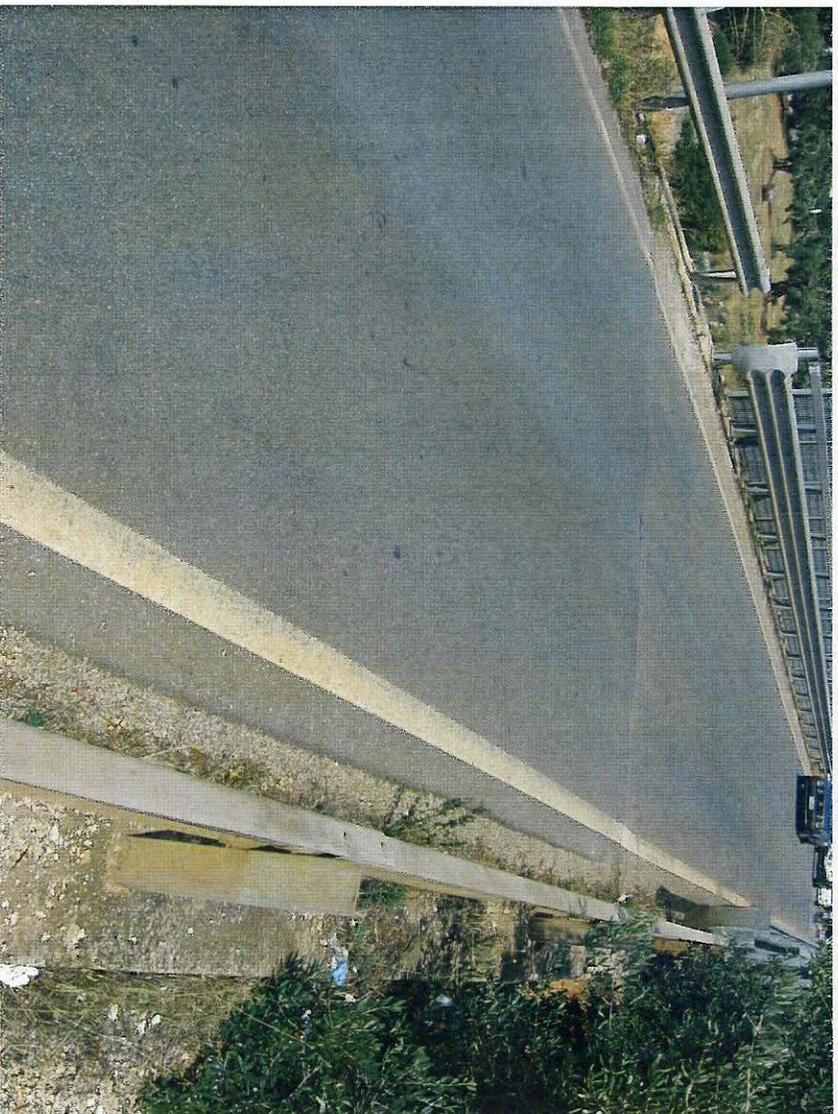


FOTO N.16

FOTO N.17

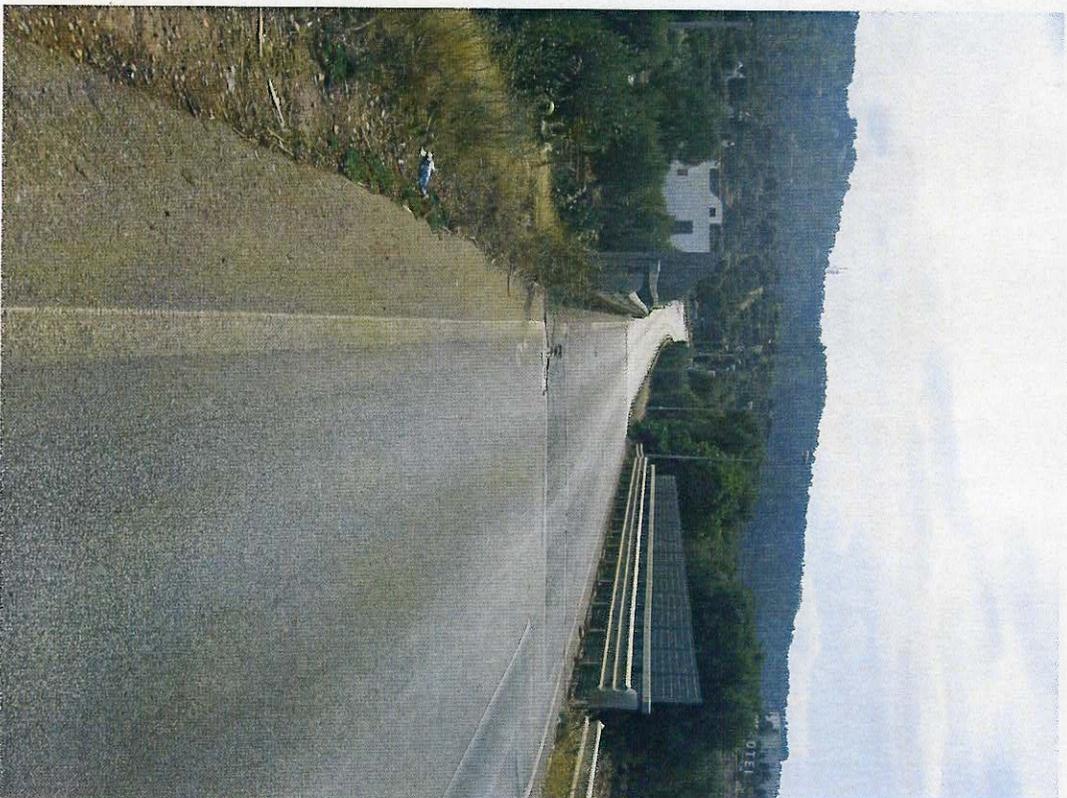


FOTO N.18

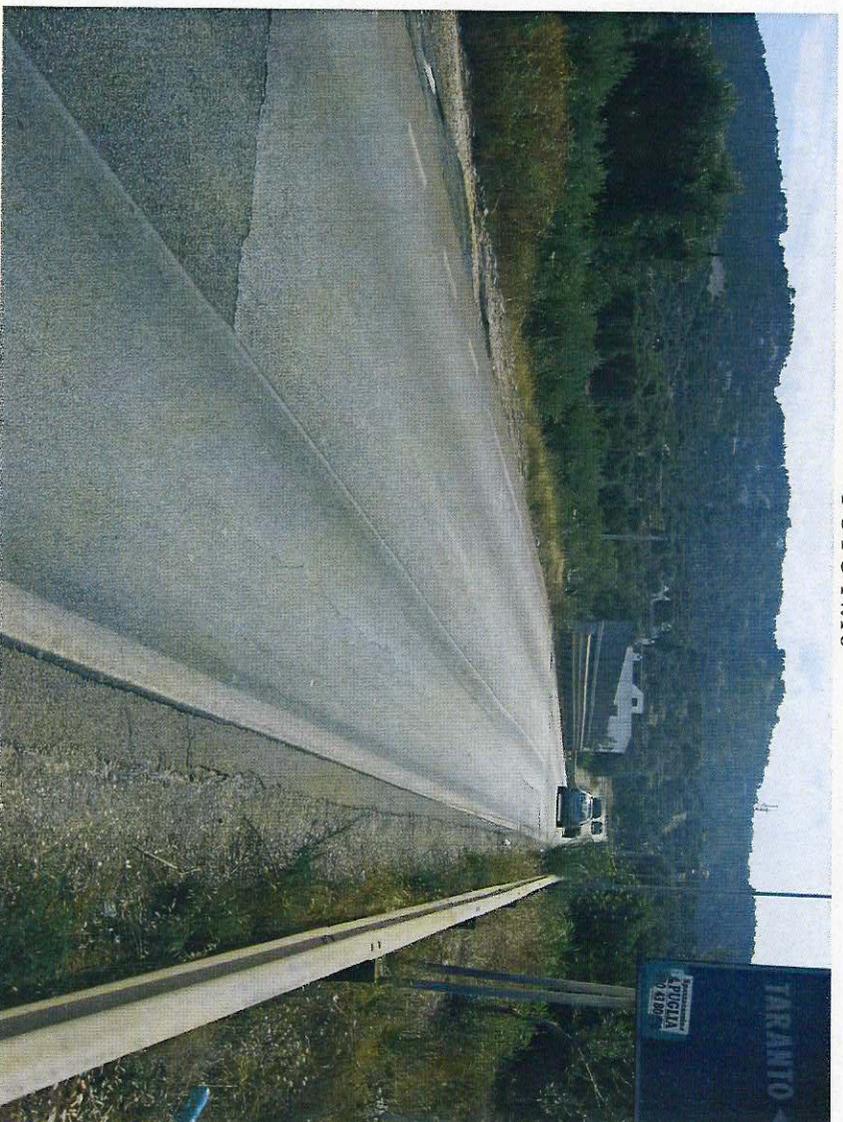


FOTO N.19



FOTO N.20



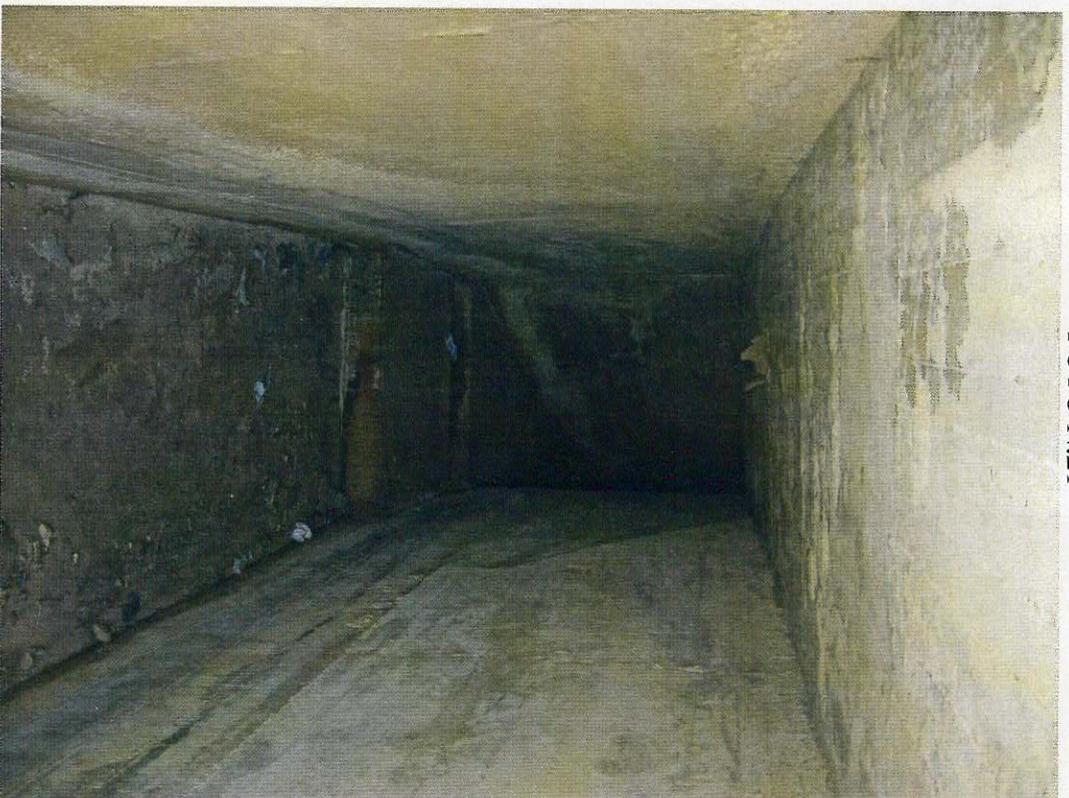


FOTO N.21

FOTO N.22



FOTO N.23

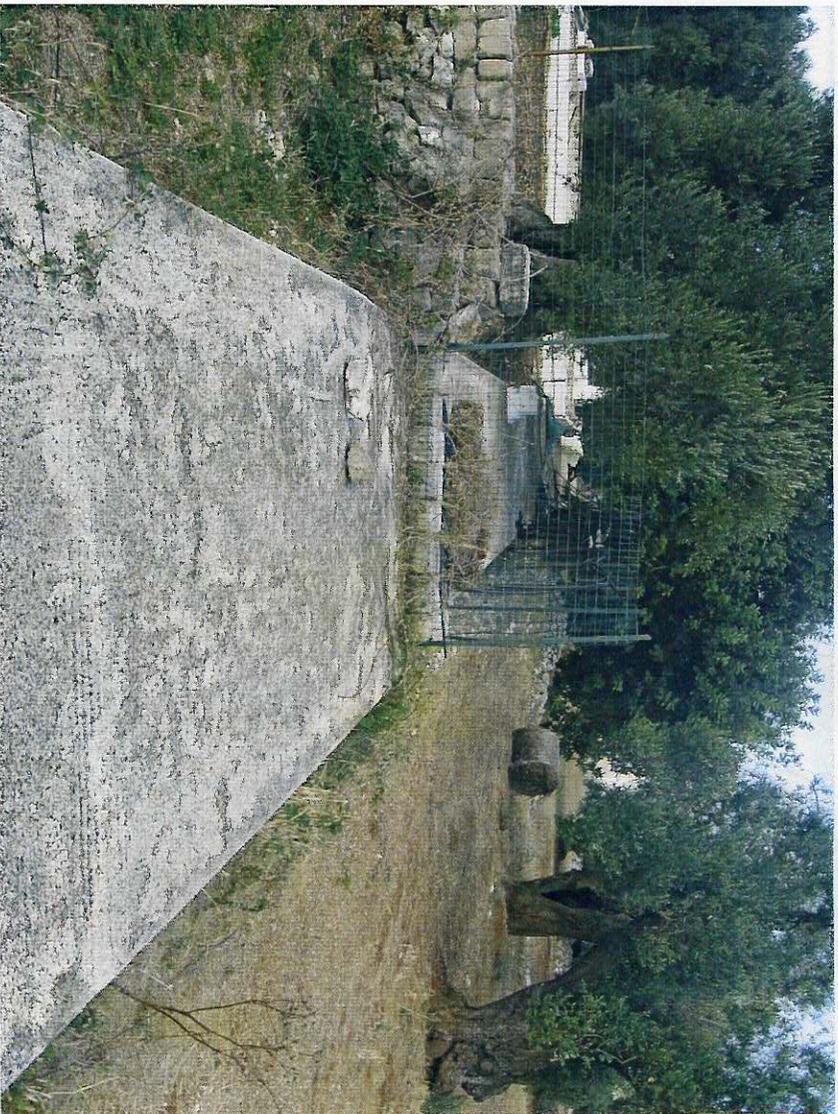


FOTO N.24

