



REGIONE PUGLIA



COMUNE DI FASANO
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Sportello unico per l'Edilizia

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Antonello Carrieri

PROPONENTE:

Costruzioni Viedo S.r.L.
Via Flaminia vecchia, 489
00191 Roma



PROGETTISTA:

Ing. Giuseppe Martini
L.go Michel Unia, 4
00181 Roma
ing.giuseppemartini@gmail.com

7212

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA IN VARIANTE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FASANO
ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 e s.m.i.**

Relazione tecnico - illustrativa

ELABORATO

P	U	RE	GE	
	0	0	0	0

SOSTITUISCE ELABORATO



DICEMBRE 2011

Nome File:

REV.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.
0	DIC. 2011	Prima stesura	EPA	CSA

(IL PROGETTISTA)

(COMMITTENTE)

1. Premessa	2
2. Le caratteristiche del settore urbano interessato dall'intervento	2
3. La fattibilità tecnico procedurale dell'intervento.....	4
4. Il regime dei vincoli	6
5. La pianificazione territoriale sovraordinata	6
6. Il Piano Regolatore generale	8
7. Descrizione dello stato di fatto	9
8. Il metaprogetto	11
9. Obiettivi generali e descrizione del progetto.....	13
10. La tutela degli aspetti ambientali.....	17
11. Le opere di bonifica del sito.....	17



1. Premessa

Il Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG), ai sensi dell'art. 4, comma 3, lett. b), della Lr 20/2001, determina "gli indirizzi, i criteri e gli orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto degli strumenti di pianificazione provinciale e comunale, nonché i criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani urbanistici esecutivi (PUE) di cui all'art. 15". In attuazioni di tali previsioni con Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2010, n. 2753 è stato approvato il Documento che stabilisce che secondo quanto indicato nella Lr 20/01, art. 15, commi 1 e 2, i Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) costituiscono gli strumenti di attuazione del PUG e comprendono un ampio insieme di strumenti, dai piani attuativi di tradizione, anche settoriali o tematici, ai programmi complessi, siano essi di iniziativa pubblica, privata o mista. Tra i Piani Urbanistici Esecutivi, dei quali i Criteri contenuti nel Documento si devono occupare, vi sono i programmi di tipo integrato introdotti nella legislazione regionale quali strumenti ordinari di intervento per la riqualificazione urbana, ovvero i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU), ai sensi della Lr 21/2008.

La presente relazione del PIRU è articolata in due parti, la prima riguarda principalmente gli aspetti urbanistici e la descrizione dello stato di fatto dell'ambito di intervento, la seconda interessa gli aspetti di natura tecnico progettuale, approfonditi nelle Norme Tecniche di Attuazione del PIRU.

L'intervento di recupero funzionale di un'area produttiva dismessa interessato dal PIRU insiste su un'ambito inserito nel DP per la rigenerazione urbana del Comune di Fasano. L'intervento nel suo complesso, partendo da un'attenta analisi dell'area e del territorio circostante, delle trasformazioni del paesaggio, del sistema dell'accessibilità all'area e ponendo grande attenzione alle tematiche ambientali, mira alla realizzazione di un nuovo insediamento integrato con il contesto che diventi un punto di riferimento per i successivi interventi di riqualificazione di questa parte della città.

Gli elaborati grafici del Programma descrivono le componenti territoriali, urbanistiche e del paesaggio e si articolano in elaborati di analisi, interpretativi, metaprogettuali e progettuali.

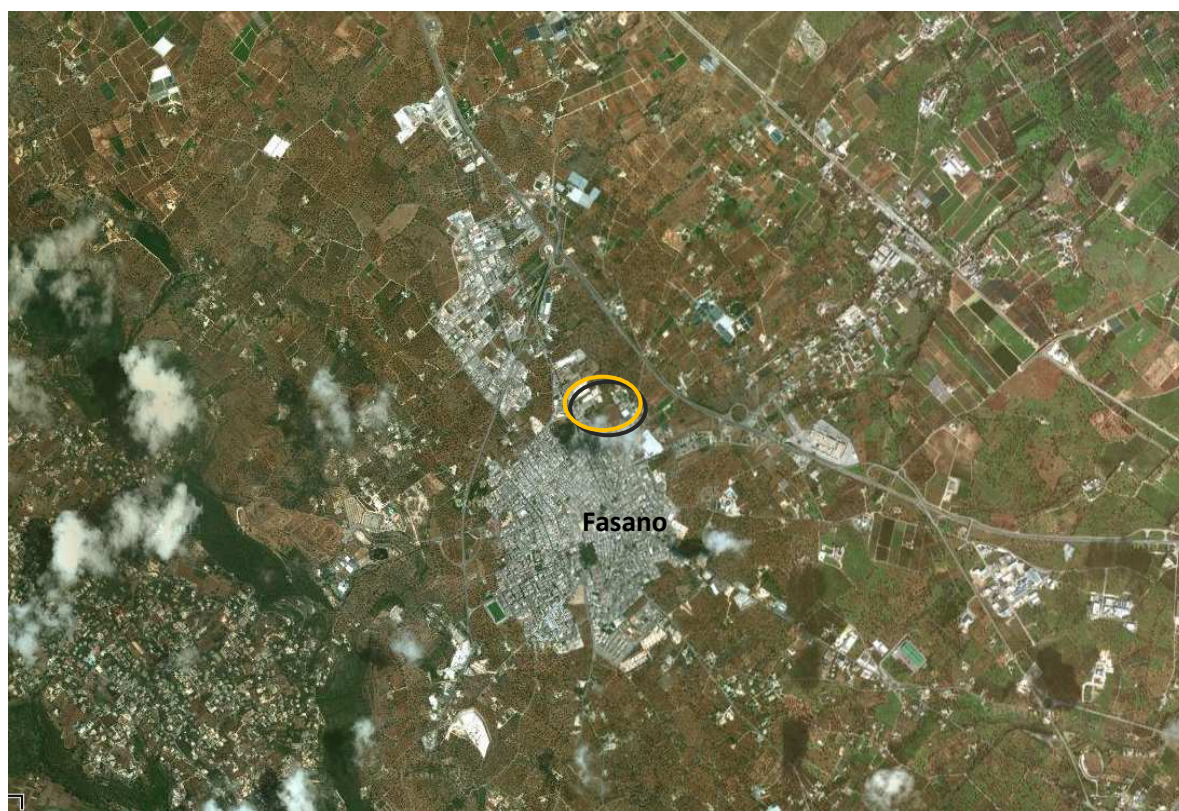
In particolare, alla sezione degli elaborati interpretativi appartengono quegli elaborati che consentono di rappresentare e argomentare i risultati delle analisi, le risorse e le criticità dell'area d'intervento e del suo intorno ai fini della definizione del progetto individuando gli elementi e i sistemi che hanno la potenzialità di essere assunti come *invarianti* per il nuovo insediamento.

2. Le caratteristiche del settore urbano interessato dall'intervento

L'ambito d'intervento si colloca a nord del centro storico e comprende aree periferiche a prevalente destinazione industriale. Si tratta del sistema periurbano di espansione, caratterizzato dalla presenza di aree - come quella d'intervento - di degrado edilizio ed urbanistico dovuto alla presenza di contenitori dismessi, in particolare ex attività artigianali e industriali, ed alla mancanza di servizi per gli abitanti del quartiere. Non vi sono, infatti, luoghi dedicati a funzioni collettive, dove gli spazi pubblici qualificati



siano in grado di esprimere qualità urbana, senso di sicurezza e di appartenenza al quartiere e alla città (tav 01 – tav 13).



Area di intervento su foto aerea

A questi aspetti però si contrappone il paesaggio degli ulivi, che rappresenta un forte potenziale in termini di qualità urbana ed ambientale.



Foto del contesto urbano



Questo settore della città è dotato della presenza di grandi infrastrutture di accesso al centro abitato per chi proviene da Bari, quali la SS 16, via Roma e la SS 172; quest'ultima collega insieme alla SP 1 bis Fasano ai comuni limitrofi. L'area d'intervento si collega direttamente su via Roma.



Le aree limitrofe l'ambito d'intervento presentano, come si evince dalla Carta di Uso del Suolo (*tav 01 – tav 13*), in direzione nord est una forte connotazione agricola data dalla prevalenza di uliveti e colture di alberi da frutto, mentre in direzione sud est e sud ovest, lo sfruttamento del suolo è caratterizzato dalla presenza di insediamenti prevalentemente industriali-artigianali ma anche con funzione residenziale e aree di espansione residenziale.



Area di intervento su foto aerea

3. La fattibilità tecnico procedurale dell'intervento¹

La Regione Puglia con la legge 21/08 promuove la rigenerazione di parti di città in coerenza con strategie finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti d'intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati.

Tra i principali ambiti d'intervento individuati dalla Legge vi sono quelli rappresentati da contesti urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale, sono comprese le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate.

In seguito all'emanazione della Legge il Comune di Fasano ha redatto e approvato, con Delibera di C.C. n. 66 del 17.12.2009, il DP per la rigenerazione urbana che ha visto, a seguito della sua approvazione la promozione di iniziative istituzionali volte a favorire la partecipazione degli abitanti e degli operatori economici privati.

¹ Fonte : DP per la rigenerazione urbana del Comune di Fasano.



Tra gli ambiti interessati dal DP vi è quello denominato Ambito 2 – Città della trasformazione _ sub ambito 2.1, relativo al quartiere posto lungo la via Roma, direzione Monopoli, al cui interno ricade l'insediamento siderurgico dismesso "Liuzzi".

Il DP individua poi tra le politiche pubbliche che concorrono al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione quella della "La Città dei giovani", la cui finalità è rappresentata dal contrasto dei fenomeni di migrazione interna, soprattutto delle fasce giovanili, attraverso certamente l'offerta di opportunità di lavoro qualificato, ma anche per l'offerta di alloggi per le giovani coppie non solo accessibili nel prezzo (sia di affitto che di vendita), ma anche inseriti in ambienti attraenti per la qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e per la dotazione di servizi.

In questa chiave il DP propone "la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale, concepito in particolare proprio per soddisfare la domanda giovanile, caratterizzato da una grande qualità urbanistico architettonica, intesa nella più recente chiave "ecosostenibile", ossia adottando un approccio progettuale dove il risparmio energetico e il rispetto dell'ambiente si sposino con l'economicità di gestione e il risparmio di suolo. In particolare si ipotizza la realizzazione di un complesso di residenze sperimentali accessibili economicamente anche alle giovani coppie. Il contenimento del prezzo di vendita o affitto degli alloggi sarà ottenuto da una parte, con la limitazione del taglio prevalente degli alloggi ai 70 mq indispensabili per una giovane coppia con prospettiva di avere figli, dall'altra dalla riduzione dei costi di gestione, proprio in virtù dell'adozione di tecniche proprie della progettazione bioclimatica, dell'uso di tecnologie e materiali già sperimentati per l'efficienza ed il risparmio dei consumi energetici, dell'uso di fonti rinnovabili per la produzione di energia. Ai fini del risparmio di suolo, nonché nei costi di costruzione, i nuovi volumi saranno a densità medio-alta, e dotati, in particolare, dei servizi utili alle giovani coppie e alle donne-lavoratrici (asilo nido, parchi gioco, lavanderie comuni, ecc.). L'intervento dovrà articolarsi intorno a spazi pubblici di particolare qualità urbanistico-architettonica, con la creazione di una nuova piazza pedonale, di percorsi in sede protetta per pedoni e biciclette e di un parco pubblico, possibilmente integrato nella rete verde locale. In sintesi, il nuovo quartiere dovrà assicurare livelli di qualità della vita tali da costituire un incentivo alla scelta di restare a vivere e lavorare in Puglia".

Da ciò si determina la possibilità di trasformare a fini residenziali il complesso industriale dismesso la cui attuazione dovrà comunque garantire dei benefici pubblici quali la possibilità di garantire l'accesso all'abitazione a fasce meno abbienti e l'aumento dei servizi pubblici per la collettività.

La proposta di Programma integrato rappresenta un'occasione per promuovere coerentemente un progetto capace di aumentare l'offerta dell'abitare, senza trascurare la qualità architettonica, in modo da garantire la giusta remunerazione degli investimenti privati ma anche ricadute positive sulla città pubblica in termini di aumento dei servizi offerti.

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n.21/'08 il procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali ha il seguente iter.

Il PIRU è adottato con atto deliberativo del consiglio comunale sulla base di quanto stabilito dal documento programmatico per la rigenerazione urbana. Il Sindaco, dopo l'adozione del PIRU, convoca



una conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma. In sede di conferenza di servizi le amministrazioni partecipanti devono indicare le ragioni ostative o, ove possibile, le modifiche necessarie ai fini della conclusione positiva dell'iter del programma mediante l'approvazione dell'accordo di programma. In caso di approvazione da parte della conferenza, lo schema di accordo di programma, sottoscritto dai soggetti intervenuti alla conferenza di servizi e corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del comune. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione sul BURP e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale, nonché mediante l'affissione di un avviso all'albo pretorio con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel BURP. Entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURP gli interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Sindaco chiede al Presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla conferenza dei servizi per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo. L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale entro i trenta giorni successivi, **produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale** con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del sindaco all'accordo. Tale ratifica deve intervenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla stipula dell'accordo.

4. Il regime dei vincoli

L'ambito di intervento non è sottoposto a vincoli sovraordinati. La lettura delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, dà invece indicazioni, in merito a distanze da rispettare e aree in cui vigono regimi di salvaguardia che non riguardano però direttamente l'ambito d'intervento del PUE (*tav 06*). Si tratta della fascia di rispetto dal ciglio stradale (D.M. 1404/68 integrate nell'NTA vigenti) pari a 50 m dal ciglio della carreggiata e della fascia di rispetto cimiteriale pari a 200 m dal perimetro del cimitero. La Zone Territoriale Omogenea sottoposte salvaguardia sono la zona A (insediamento storico) e la zona E3 (parco produttivo agricolo) rispettivamente agli artt. 43 e 75 delle NTA.

5. La pianificazione territoriale sovraordinata

SIC - ZPS

La Regione Puglia ha individuato un'area naturale da proteggere e da valorizzare nel territorio di Fasano che corrisponde al Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Murgia dei Trulli". Dalla lettura combinata del perimetro del SIC con la cartografia (*tav 05*) e con l'ambito d'intervento, non emerge nessuna sovrapposizione poiché il Sito riguarda prettamente le zone collinari fasanesi (Canale di Pirro, tutta l'area intorno allo Zoosafari, Torre Moscia e Castelluccio).



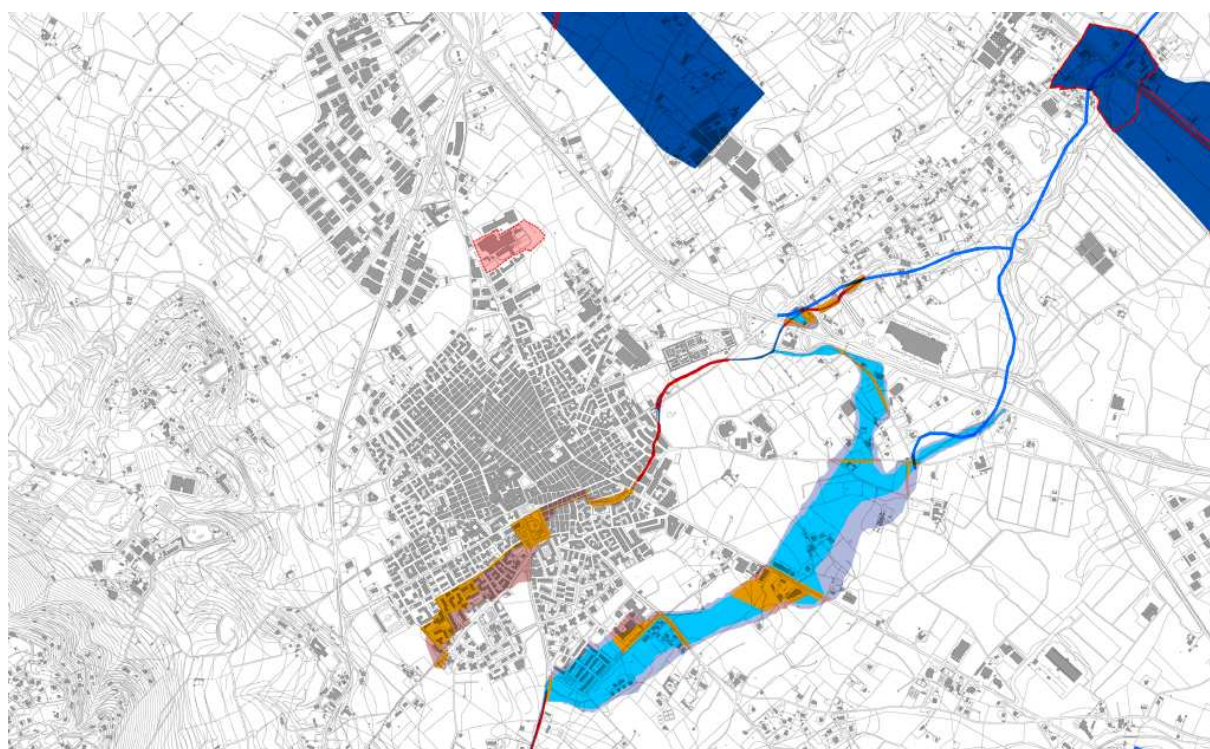
II PUTT/P

Il PUTT/paesaggio (Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio della Regione Puglia) approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15/12/2000 è uno strumento di pianificazione regionale, sovraordinato agli strumenti di pianificazione comunale, con specifica considerazione dei valori paesistici. Ad oggi è questo lo strumento di riferimento per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici.

Per l'ambito di intervento non si è riscontrata la presenza di alcun vincolo derivante dalla normativa del Piano Paesistico vigente.

II PAI

Uno dei principali punti di debolezza dell'assetto del territorio di Fasano è la presenza di elevati fattori di rischio idraulico e di salinizzazione delle falde. La particolare conformazione del suolo del territorio fasanese presenta, accanto ad aspetti suggestivi sotto il profilo paesaggistico, elementi di grave criticità idrogeologica. Durante i periodi di piovosità abbondante gli inghiottitoi presenti nella zona non riescono a smaltire le acque di precipitazione e le zone più depresse diventano sede di laghetti temporanei che vanno a compromettere le colture agricole, sommergendole. Per tali motivi, il Comune di Fasano è già stato dichiarato zona a rischio idrogeologico ai sensi della L.N. 365/2000. L'eccessivo prelievo di acqua dai pozzi rischia inoltre di salinizzare le falde acquifere, e compromettere definitivamente le attività agricole.



PAI (Tav. 5a)



Il Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato il 30 novembre 2005, individua gli ambiti di territorio più sensibili sotto l'aspetto idrogeologico. Suo specifico compito è l'individuazione delle aree a rischio di frana e di alluvione e la previsione di azioni finalizzate alla prevenzione e mitigazione di tale rischio sul territorio. Il Piano è finalizzato al miglioramento delle condizioni di regime idraulico e della stabilità geomorfologica necessarie a ridurre gli attuali livelli di pericolosità e a consentire uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto degli assetti naturali, della loro tendenza evolutiva e delle potenzialità d'uso.

Come si evince dall'immagine relativa alla sovrapposizione della carta dei rischi del PAI, la zona del PUE non risulta inclusa tra le aree a "pericolosità idraulica alta, media e bassa" e non risulta inclusa tra le aree a "rischio idraulico" e tra le aree a "pericolosità geomorfologica molto elevata, elevata, media e moderata" (tav 05a).

6. Il Piano Regolatore generale

Il Piano Regolatore Generale, vigente dal luglio 2001, si pone come strumento atto a regolare l'espansione e a tutelare il territorio e ha come obiettivo principale la salvaguardia dell'ambiente inteso sia nelle sue componenti più naturali sia nell'aspetto assunto dalle trasformazioni dell'uomo.

L'ambito di intervento ricade nelle Zone produttive del Comune di Fasano.

Il Piano classifica l'ambito d'intervento, compreso tra via Roma e la SS 16, come zona omogenea D1 - Zone per attività industriali di completamento ai sensi dell' art. 60 delle NTA del PRG.



PRG (Tav. 04)

In queste zone il Piano si attua mediante intervento diretto e consente destinazioni d'uso legate alla realizzazione di impianti e laboratori industriali, magazzini e depositi, sylos e rimesse; Servizi tecnici e



amministrativi, laboratori di ricerca, spazi attrezzati per mostre connesse con l'attività svolta dagli stabilimenti industriali, attrezzature ricreative e sociali a servizio degli addetti alle industrie, una sola abitazione per ciascun impianto, con superficie utile massima di 200 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda (tav 04). Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, sono consentite ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni mediante concessione nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 10 della legge 10/77.

Gli interventi in tale zona sono subordinati all'esecuzione ed adeguamento delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della legge 319/1976, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori.

In tali zone vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	2.500 mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura	30%
Altezza massima consentita	8 ml.
Area per parcheggi	1/3 mq/mq sup. utile
Distanza minima dai confini del lotto	i fabbricati possono sorgere anche in continuità sul confine del lotto D = 6m.
Distacco minimo delle aree dal ciglio stradale	6,00 m.
Distacco minimo tra edifici all'interno del lotto	altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m.
Minima parte del lotto da destinarsi a verde	20%.

7. Descrizione dello stato di fatto

L'ambito d'intervento è interessato da un ex insediamento industriale dismesso (Metallurgica Liuzzi), prossimo all'attuale zona produttiva del comune (ASI). Il tessuto urbano limitrofo all'area di intervento presenta le caratteristiche del tessuto urbano continuo e denso di recente impianto.

Gli edifici presenti sono rappresentati da capannoni industriali di differente consistenza, e confinano con l'abitato esistente caratterizzato da case mono/bifamiliari a su due/tre piani e con altri capannoni industriali. L'immediato intorno dell'ambito di intervento è caratterizzato dalla presenza di uliveti e colture orticole (tav 07).



L'area di intervento è servita dalla SP 1 bis che attraversa il centro abitato di Fasano fino a ricongiungersi con la SS 16 più a sud.



Stralcio catastale (Tav. 02)

L'area d'intervento, con superficie territoriale di mq. 31.273 è individuata con perimetro nell'elaborato 08 ed è rappresentato anche su base catastale (tav 03). Le particelle interessate dalla trasformazione sono le seguenti:

Fg.	Part.IIIa
22	135
23	57
23	166
23	180
23	339
23	341
23	343
23	344
23	433
23	434
23	435
23	436
23	564
23	565
23	1112

Gli edifici che insistono sull'area sono 18 e ciascuno è caratterizzato da altezze, superfici e numero di piani differenti. Il rilievo planoaltimetrico dell'area (tav 10) rileva come il terreno presenta un dislivello rispetto alla quota della viabilità principale, via Roma, di circa sei metri, dal piano strada fino al confine est del lotto. Il rilievo architettonico quotato (tav 12) degli immobili insistenti sull'area, individua un volume complessivo di 75.520 mc circa, di cui 57.840,41 mc relativo all'edificio principale. La



documentazione fotografica (*tav 08*) mostra le caratteristiche principali dell'ambito di intervento, lo stato di manutenzione degli immobili e la qualità paesaggistica dell'intorno.

Il sistema dei sottoservizi esistenti è rappresentato dalla rete fognaria, idrica ed elettrica (*tav 11*).



Foto dello stato di fatto

8. Il metaprogetto

L'analisi finora descritta ha consentito di inquadrare l'ambito d'intervento nel contesto urbano facendo emergere risorse e criticità dell'ambito stesso. La tavola relativa alla sintesi interpretativa individua le invarianti alla scala del progetto urbano che vengono assunte come *invarianti* del nuovo insediamento (*tav. 13a*). L'obiettivo dell'intervento è quello di recuperare l'area occupata dall'insediamento siderurgico dismesso, attraverso interventi destinati alla realizzazione di servizi per la collettività, di interventi residenziali privati e interventi di riambientazione paesaggistica.





Sintesi interpretativa con individuazione delle invarianti (Tav. 09)

L'idea guida del progetto è stata quella di consentire che il nuovo insediamento traguardasse il mare e al contempo garantisse la visuale sugli uliveti, l'articolazione planivolumetrica (nel dettaglio descritta in seguito) prevede la realizzazione di cinque corpi di fabbrica posti parallelamente a via Roma, alternati da aree di verde pubblico (standard), pensati come luoghi di aggregazione ed intrattenimento.

L'accesso all'area avviene da una traversa di via Roma, lungo il confine sud del lotto. Su questa viabilità locale si attestano gli accessi che conducono direttamente ai parcheggi a raso.

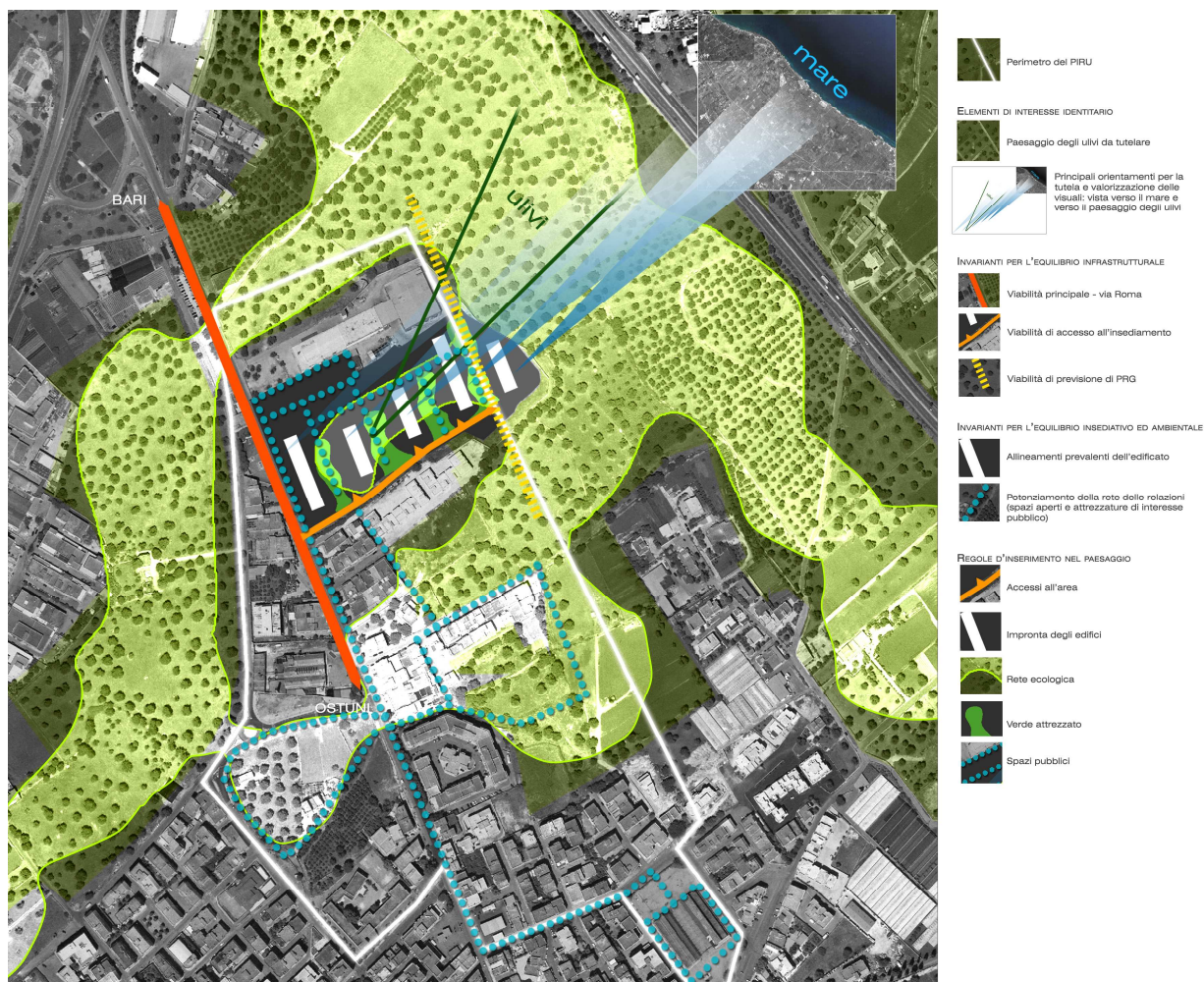
Lungo il perimetro nord dell'area sono localizzati i parcheggi pubblici. Sempre nella parte nord del lotto è localizzata un'ampia area a servizi, con accesso indipendente da via Roma, che accoglierà attrezzature e spazi di livello urbano a servizio, destinati non ai nuovi residenti ma anche all'intero quartiere (asilo nido) mentre, le attività commerciali, sono ospitate al piano terra dell'edificio adiacente Via Roma, asse viario a maggiore vocazione commerciale.

La sistemazione dell'area prevede la realizzazione di cinque corpi edilizi alti sei piani e configurati secondo lo schema distributivo della "linea".

Gli edifici presentano differenti dimensioni: 3 hanno una lunghezza pari a m 51,70 e 2 pari 77,60. La disposizione dei volumi edilizi secondo linee parallele e, talvolta, leggermente ruotate, determina delle aree verdi sulle quali si affacciano le grandi terrazze della zona giorno esposte ad est ed i balconi aggettanti della zona notte esposti ad ovest. Tutti gli alloggi sono "passanti" con doppio affaccio



secondo l'orientamento est-ovest delle fronti finestrate, ciò determina notevoli benefici in termini di comfort ambientale e risparmio energetico grazie all'ottimizzazione dell'esposizione solare. I parcheggi di pertinenza delle abitazioni sono distribuiti "a raso" in prossimità di ciascun edificio senza interferire con la viabilità di progetto.



Schema strutturale: inserimento nel contesto urbano e ambientale (Tav. 13a)

9. Obiettivi generali e descrizione del progetto

L'area di intervento, localizzata nel settore nord della città lungo Via Roma, vera e propria arteria di accesso alla città, è inserita in un contesto urbano caratterizzato da un'edificazione piuttosto rada e disordinata a carattere misto residenziale e industriale. Il contesto presenta una carenza di servizi pubblici e una scarsa qualità architettonica delle costruzioni.





Foto del contesto urbano



Come indicato nel precedente paragrafo 3 , per l'attuazione del Programma è necessario procedere ad una variante urbanistica al PRG vigente, finalizzata a trasformare le aree di proprietà privata ricadenti all'interno del perimetro d'intervento con attuale destinazione urbanistica di PRG "D1 – Zone per attività industriali di completamento", in aree a destinazione residenziale.

Il Programma persegue i seguenti obiettivi:

- una migliore e più ampia dotazione di infrastrutture e servizi locali che determini un miglioramento della qualità urbana ed ambientale del contesto;
- una nuova organizzazione morfologica dell'insediamento ed un diverso e più adeguato mix funzionale al fine di riequilibrare il rapporto tra l'insediamento residenziale ed i servizi a supporto dell'abitare;
- una migliore articolazione tra spazi privati e spazi aperti pubblici attraverso una concezione del verde pubblico come "verde di vicinato" volto a favorire l'appropriazione dello spazio da parte degli abitanti e la vita di relazione;
- l'attenzione nel perseguire soluzioni improntate ai principi della bioedilizia e della compatibilità ambientale nei confronti della configurazione planimetrica, della scelta dei materiali che costituiscono l'involucro edilizio (corretta diffusione del vapore, isolamento termico, protezione dal surriscaldamento estivo) e nell'impiego di tecnologie con fonti rinnovabili ad alta efficienza.

L'impostazione planimetrica tiene in considerazione la presenza di una viabilità prevista dal PRG all'interno dell'area di intervento. In una prima fase l'area di sedime della sede stradale è attribuita al verde pubblico (senza peraltro concorrere al raggiungimento dei minimi degli standard di legge), successivamente si potrà procedere alla trasformazione senza alcuna interferenza con gli edifici e le relative aree fondiarie adiacenti.

Il Programma è finalizzato al recupero funzionale di un'area produttiva dismessa, prevede interventi di demolizione delle volumetrie esistenti a destinazione industriale di cubatura pari a 75.520,48 mc e successiva ricostruzione edilizia con capacità edificatoria pari a complessivi mq 23.812,74 di SUL, articolati in mq 22.823,43 di SUL residenziale e 989.31 di SUL non residenziale.



Con l'attuazione del PIRU si determina una significativa trasformazione qualitativa dell'insediamento, attraverso un sostanziale miglioramento della qualità ambientale ed urbana attraverso la rifunzionalizzazione e riqualificazione di aree degradate e la realizzazione di nuovi servizi per la cittadinanza.

Nel dettaglio l'attuazione del Programma prevede:

- Superfici fondiari	mq 14.746,00
- Superfici per istruzione ed attrezzature comuni	mq 4.696,90
- Superfici per parcheggio pubblico	mq 1.799,00
- Superfici a verde pubblico	mq 6.701,30

Come evidenziato nel relativo elaborato grafico gli standard risultano completamente soddisfatti.



Planivolumetrico e profilo (Tav. 15)

L'impianto planimetrico è costituito da cinque corpi edilizi alti sei piani e configurati secondo lo schema distributivo della "linea" di due differenti dimensioni. La viabilità locale di accesso all'intervento si attesta lungo il confine sud del lotto ed è orientata perpendicolarmente agli edifici attenuandone l'impatto visivo ed acustico sui nuovi residenti insediati. La nuova viabilità occupa l'area di sedime di un



tracciato stradale esistente, parzialmente esterno al perimetro di intervento. Attualmente esso si presenta solo in parte asfaltato, privo di marciapiedi ed i condizioni generali piuttosto fatiscenti. Il Programma prevede quindi, la riqualificazione della sede stradale esistente adeguandone le dimensioni e le caratteristiche degli elementi che la compongono, nel rispetto di quanto stabilito dal DM del 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" relativamente alla categoria F "Strada locale in ambito urbano a 2 corsie di marcia" (larghezza complessiva m. 9,50: piattaforma m. 6,50 e marciapiedi m. 1,50 ciascuno).

Lungo il perimetro nord dell'area sono localizzati i parcheggi pubblici e le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature comuni, mentre le attività commerciali sono ospitate al piano terra dell'edificio presente lungo Via Roma, asse viario a maggiore vocazione commerciale.

La disposizione dei volumi edilizi secondo linee parallele e, talvolta, leggermente ruotate, determina l'organizzazione di spazi verdi conformati dal costruito che definiscono una serie di corti pubbliche aperte in sequenza sulle quali si affacciano le grandi terrazze della zona giorno esposte ad est.

Per tutti gli alloggi sono previste tipologie "passanti" con doppio affaccio secondo l'orientamento est-ovest delle fronti finestrate, con notevoli benefici in termini di comfort ambientale e risparmio energetico grazie all'ottimizzazione dell'esposizione solare.



Tipologie residenziali edifici 1-4 (Tav. 19)

Secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 3.3 del DM LLPP n. 236 del 1989) il 5% degli alloggi dovranno essere accessibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.



I parcheggi di pertinenza delle abitazione sono distribuiti “a raso” in prossimità di ciascun edificio senza interferire con la viabilità di progetto.

10. La tutela degli aspetti ambientali

L'impostazione planimetrica è condizionata sia da scelte di carattere bioclimatico (volumi compatti posizionati secondo l'asse nord-sud con conseguente benefici in termini di raffrescamento) sia dalla necessità di posizionare le residenze lungo le direttrici secondarie di penetrazione al lotto e parallele all'asse viario principale.

L'attenzione progettuale si concentra sull'applicabilità ed integrabilità di una sorta di decalogo strategico (punti cardine), da perseguire nella definizione progettuale di un intervento di edilizia residenziale veramente sostenibile.

Alcuni punti riguardano:

- involucro compatto e ben isolato, in grado di ridurre le dispersioni termiche e massimizzare l'apporto solare invernale;
- ottimizzazione del sistema di raffrescamento naturale passivo, permeabilità alla ventilazione dell'edificio (tra copertura ed involucro e tra involucro e terreno);
- predisposizione all'integrazione architettonica del sistema solare termico (e dell'eventuale fotovoltaico per la produzione di energia elettrica) e alla globale riduzione del carico termico sull'involucro;
- ottimizzazione della gestione ecologica delle acque;
- uso del verde sia come elemento di miglioramento del microclima degli alloggi che come elemento qualificante dello spazio esterno (miglioramento della vivibilità sociale degli spazi aperti).

11. Le opere di bonifica del sito

Nel corso del 2007 sono stati realizzati i lavori di bonifica dell'area, in quanto a seguito di segnalazione l'Azienda Sanitaria Locale di Brindisi ha riscontrato la presenza di lastre ondulate in cemento amianto poste a copertura di due capannoni nel lato mare del lotto. Di conseguenza la Ditta proprietaria del lotto ha incaricato una Ditta autorizzata alla rimozione e smaltimento provvedendo alla bonifica dell'area, i cui lavori a norma dell'art. 1 comma 1 della Legge n.257 del 23.03.1992 sono stati completati nel luglio 2007.

