

RELAZIONE TECNICO- ILLUSTRATIVA

Proposta di Programma Integrato di Rigenerazione Urbana

Premessa

La Regione Puglia con la Legge Regionale n°21 del 29 luglio 2008 “ Norme per la Rigenerazione Urbana” ha inteso promuovere la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani finalizzati al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani.

Con la delibera di G.M. n°180 del 9 ottobre 2008, l'Amministrazione Comunale decise di aderire alle opportunità offerte dalla Legge Regionale sopra citata, la quale consentiva ai Comuni di operare interventi urbanistici finalizzati alla rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con le strategie comunali, mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti, oltreché dei soggetti pubblici e privati.

Il Comune di Fasano ha predisposto il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana, adottato con Delib. di Consiglio Comunale n°66 del 17 dicembre 2009; contestualmente ha individuato porzioni di città e sistemi urbani aventi le caratteristiche innanzi specificate che richiedono interventi prioritari di riqualificazione. Prendendo atto del degrado fisico e del disagio abitativo e socio-economico di tali ambiti, in coerenza con gli indirizzi dettati dal Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG), il documento ha definito:

- a) gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire per tali ambiti in relazione ai restanti contesti urbani da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana;
- b) le politiche pubbliche, in particolare abitative, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo, da perseguire per il raggiungimento degli obiettivi di cui alla lettera a);
- c) le iniziative per assicurare la partecipazione civica e il coinvolgimento di altri enti e delle forze sociali, economiche e culturali alla elaborazione e attuazione dei programmi;
- d) i criteri per valutare la fattibilità dei programmi;
- e) i soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati.

L'analisi conoscitiva propedeutica alla definizione dei perimetri oggetto dei successivi Programmi di Rigenerazione Urbana (PIRU) ha evidenziato la presenza di degrado urbanistico e di disagio sociale. In particolare si rileva la presenza di luoghi di forte attrattività scarsamente valorizzati, e la presenza di aree e contenitori dismessi e/o sottoutilizzati.

L'analisi ha evidenziato in aggiunta la mancanza di funzioni collettive, di spazi pubblici e qualificati sia per gli abitanti che per residenti stagionali o turisti in grado di esprimere qualità urbana, senso di sicurezza e di appartenenza.

La scelta degli ambiti ha inoltre tenuto conto di precedenti esperienze di programmi complessi affrontate dalla P.A. quali: Contratti di Quartiere I, Contratti di Quartiere II, sia delle strategie di sviluppo territoriale indicate dal Piano Strategico di Area Vasta di Brindisi.

I macro sistemi urbani sono tre, così evidenziati e perimetrati:

- la *città storica e consolidata* (centro storico);
- la *città della trasformazione* (sistema periurbano di espansione e “Selva di Fasano”);
- la *città costiera* (frazioni di Savalletri, Forcatella e Torre Canne).

L'identificazione di tali ambiti di dimensioni significative è scaturita dalla volontà di prefigurare un sistema di azioni integrate, a carattere materiale e immateriale, in grado di innescare un processo virtuoso di riqualificazione urbana, finalizzato anche alla sostenibilità ambientale.

In particolare, tra gli ambiti individuati, si è suddiviso l'*Ambito 2 – “Città della trasformazione”* in tre sub ambiti (v. **tav. 1**):

- *sub ambito 2.1* (quartiere posto lungo la via Roma, direzione Monopoli: in gran parte edificato, l'ambito è caratterizzato dalla presenza dell'ex mercato ortofrutticolo comunale e dall'insediamento siderurgico dismesso “Liuzzi”, con caratteristiche di forte degrado paesaggistico e ambientale);
- *sub ambito 2.2* (quartiere “S. Maria delle Salette”, collocato a sud in direzione Ostuni: l'ambito interessa aree oggetto di Piani di Zona 167, quasi interamente edificate, che denunciano condizioni complessive di disagio urbano e sociale);

- *sub ambito 2.3 – (Selva di Fasano:l'ambito comprende aree pubbliche degradate o sotto utilizzate nella zona collinare della omonima frazione).*

In linea con il DPP approvato, con istanza del 19/01/2013 a firma delle Ditte De Carolis Giulia, Leo 3000 spa, Schena Palma, veniva proposto un intervento privato sull'area di proprietà degli istanti che prevedeva la individuazione di un'area per mercati, fiere e mostre oltre ad un centro commerciale e residenze private, parcheggi e stazione per le autolinee .

Tanto veniva presentato sulla scorta dei risultati emersi dai vari incontri in tema di Rigenerazione Urbana che evidenziavano tale necessità e localizzazione.

Dopo varie ipotesi e proposte e nell'intento di una maggiore partecipazione si è convenuto di coinvolgere nello studio di tutto il sub-ambito 2.2 anche altri soggetti privati e pubblici che hanno mostrato interesse nella partecipazione al programma di Rigenerazione.

Descrizione dello stato dei luoghi

Il sub-ambito 2.2 Quartiere “S. Maria delle Salette” (v. **tav. 2**) è caratterizzato da edifici in linea pluripiano già destinati a edilizia economica popolare, convenzionata e/o sovvenzionata. Nella connessione tra i blocchi edificati vi sono aree a carattere privato o semi-privato, spesso carenti di spazi pubblici attrezzati, con grandi superfici impermeabili pressoché asfaltate o pavimentate, prive di verde e in condizioni di abbandono. L'ambito comprende inoltre aree limitrofe tipizzate come zone residenziali di espansione e a standards pubblici.

Un cuneo di terreno olivetato di circa tre ettari di forma allungata si insinua tra i margini del centro abitato e delle aree periurbane; l'attuale PRG vigente vi prevede una destinazione a servizi pubblici di quartiere (attrezzature di interesse comune, parcheggi, verde pubblico attrezzato e verde sportivo).

L'articolazione viaria si compone di percorsi che connettono la città da ovest verso est, di dimensioni spesso ridotte, molto articolate, non di rado intasate o bloccate.

Tra le criticità riscontrate emerge l'attuale ubicazione del mercato settimanale, che dislocandosi su gran parte della viabilità compresa tra via Giardinelli e via De Carolis, paralizza la mobilità dell'ambito.

L'intervento che si sottopone all'attenzione dell'Amministrazione Comunale da parte delle Ditte proponenti, prosegue sul percorso già avviato dalla P.A., con la possibilità, ove La Stessa lo ritenesse opportuno, di mettere a disposizione le aree di

proprietà e le competenze tecniche per la predisposizione di un P.I.R.U., che possa dare maggior valore al sub- ambito 2.2. “S. Maria della Salette”, con il fine di poter aumentare la dotazione di standards qualitativi, che possano produrre maggiore qualità urbanistica, edilizia e ambientale, oltre che diventare un punto di riferimento per gli abitanti del contesto urbano, ma anche per l'intera collettività fasanese.

Particelle catastali interessate dalla proposta

La proposta che si intende porre all'attenzione della P.A. è sottoscritta dai proprietari delle particelle riportate nella seguente tabella (v. inoltre **tav. 3**):

fg	p-lla	Ditte	superficie catastale
			mq
42	762	De Carolis, Leo 3000, Schena Palma	9.075,00
42	567	De Carolis	11.288,00
42	571	De Carolis	67,00
42	569	De Carolis	232,00
42	745	De Carolis	7.719,00
42	746	De Carolis	951,00
42	751	De Carolis	75,00
42	711	ASP Canonico	995,00
42	632	ASP Canonico	42,00
42	717	ASP Canonico	10.070,00
42	715	ASP Canonico	4.384,00
42	716	ASP Canonico	2.811,00
42	673	Massimeo e altri	1.374,00
42	694	Massimeo e altri	390,00
42	688	Massimeo e altri	7.612,00
TOTALI			57.085,00

Si specifica che in tali aree sono presenti anche parti ricadenti nel comparto n. 16 e 17 del PRG vigente (v. **tav.4**).

Proposta progettuale

L'idea progettuale suggerisce in primo luogo il recupero e la valorizzazione delle componenti storico-testimoniali residuali del paesaggio agrario (l'edificio rurale, il muretto a secco, la cisterna con relativo pozzo) oltreche dell'asse verde *segnato* dai filari ulivetati siti nell'area ineditata prima citata (fg. 42, p.lle 762,567,571,569,745,746,751) attraverso la realizzazione di un parco urbano. Privilegiando le essenze botaniche tipiche dell'area mediterranea, si prevede di strutturare gli spazi che si innervano all'asse prima descritto ricavando un percorso ciclabile, orti urbani, giardini, servizi, piazze e luoghi di aggregazione.

Le aree di che trattasi per la totalità destinate a standards, offrono a codesta amministrazione, ove lo ritenesse opportuno, la possibilità di avviare interventi di edilizia residenziale sociale, così come previsto dalla legge Regionale n°12 del 21 maggio 2008 “Misure urbanistiche finalizzate ad aumentare l’offerta di edilizia residenziale sociale” e dalla Circolare emanata dal Servizio Urbanistica della Regione Puglia n°2/2009. A seguito dell’applicazione di procedura perequativa, secondo le modalità operative indicate nella Circ. Reg. n.2/2009, alle particelle oggetto di cessione o trasformazione e a seguito della cessione di parte della volumetria assentita dai comparti edificatori n. 16 e 17, si riporta nella tabella seguente un riepilogo generale delle volumetrie interessate nell'intervento e le quote percentuali di partecipazione alla proposta progettuale.

CONTEGGI GENERALI INTERO INTERVENTO			
Descrizione	volumetria spettante da PRG	volumetria di progetto	quota percentuale di partecipazione
	mc	mc	%
Leo 3000 e <i>altri</i>	555,61	4.586,45	13,66%
De Carolis		9.030,87	26,89%
ASP	13.579,62	15.797,10	47,04%
Massimeo e <i>altri</i>		4.164,54	12,40%

I proponenti si dichiarano altresì disponibili a delocalizzare e ridurre le volumetrie previste dai comparti edificatori, al fine di perseguire l’obiettivo della riduzione del consumo di nuovo territorio e a vantaggio di aree ad alto valore paesaggistico.

Per quanto attiene la mobilità, a fronte delle criticità già evidenziate, si propone di attuare la viabilità prevista dal PRG vigente, in modo da decongestionare l’attuale percorrenza est-ovest. In adiacenza alla sede carrabile, la sezione stradale si completa

con un percorso ciclabile per la mobilità sostenibile, che prosegue dall'interno del parco fino a via Giardinelli.

Ulteriormente i proponenti, con opportuna convenzione, si dichiarano disposti a valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune di Fasano attraverso il recupero dell'area dell'ex mercato ortofrutticolo, ricadente nell'ambito 2.1 (v. **tavv. 1.4**). Si rendono quindi disponibili a ristrutturare e attrezzare gli immobili ivi collocati, comprensivi delle aree attigue, al fine di adeguarli per ospitare il mercato settimanale e/o iniziative simili, oltre che manifestazioni culturali (esposizioni, concerti, teatro all'aperto, ecc.), eventualmente disponendo delle vicine aree a parcheggio, già in corso di realizzazione (v. **tav. 5**).

I tecnici incaricati

Arch. D'AMICO Natalia

Arch. MIRENDA Angela

Ing. PUTIGNANO Nicola

Ing. ROMITO Francesco
