



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



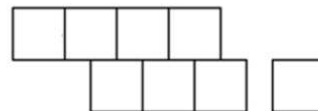
PROGETTISTA:

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

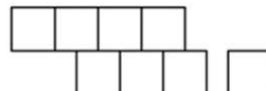
7212

MATRICE DELLE INTERRELAZIONI TRA GLI OBIETTIVI DEL DPP E LE SCELTE PROGETTUALI DEL PIRU PER LA VERIFICA DI COERENZA

ELABORATO



SOSTITUISCE ELABORATO



DICEMBRE 2011

Nome File:

REV.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.

(IL PROGETTISTA)	(COMMITTENTE)	*****	*****

PREMESSA

Secondo quanto indicato al paragrafo 5 del DPP di Rigenerazione Urbana del Comune di Fasano, approvato con Delibera C.C n.66 del 17.12.2009, prima di intraprendere il procedimento di approvazione “in variante agli strumenti urbanistici generali comunali” previsto dall'art.6 della LR 21/2008, i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU) dovranno dotarsi di una apposita “valutazione di fattibilità”.

Pertanto il presente documento ha lo scopo fornire indicazioni circa la matrice di interrelazione tra gli obiettivi del DPP e le scelte progettuali, al fine di consentire la *verifica di coerenza* con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale del Comune espressi nel Documento Programmatico.

La metodologia utilizzata è quella esposta nel paragrafo 5.1, che consente la valutazione del grado di perseguimento del complesso degli obiettivi di rigenerazione urbana dell'Amministrazione Comunale da parte delle proposte pervenute.

L'AMBITO DI INTERVENTO DEL DPP- LA “CITTA’ DELLA TRASFORMAZIONE”

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 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 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.

GLI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE PREVISTI NEL DPP

Il DPP propone i seguenti obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire a livello comunale o intercomunale. Gli obiettivi sono articolati in un sistema a tre livelli (finalità, obiettivi generali e obiettivi specifici), secondo lo schema riportato.

OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI
A. Migliorare la qualità del sistema insediativo , anche affrontando le criticità ambientali rilevate	A1. Promuovere la riqualificazione della città esistente e il contenimento dell'espansione urbana, a partire dal recupero delle aree industriali dismesse A2. Favorire l'insediamento nelle aree da rigenerare di funzioni di rango elevato offrendo un alto livello di qualità insediativa e ambientale degli spazi pubblici e privati A3. Contenere il rischio di salinizzazione delle falde grazie a un sostanziale risparmio di risorse idropotabili, da perseguire principalmente attraverso la razionalizzazione e la integrazione funzionale dei sistemi di depurazione dei reflui e di fornitura di acqua (specie per le attività agricole), e la riduzione delle perdite nelle reti di adduzione A4. Contenere il rischio idraulico sovradimensionando i nuovi collettori di acque bianche ed eliminando i "colli di bottiglia" della rete in prossimità degli attraversamenti viari e delle altre infrastrutture A5. Procedere nel risanamento ambientale del territorio di Fasano, in particolare bonificando i siti industriali inquinati e avviando il ripristino ambientale delle cave dismesse A6. Garantire la massima permeabilità possibile dei suoli nelle aree urbane A7. Salvaguardare il basamento figurativo di Fasano realizzando una "cintura verde" intorno all'abitato concepita come parte integrante della rete ecologica
B. Sviluppare una occupazione stabile e qualificata , invertendo la tendenza alla emigrazione dei giovani con livelli di istruzione superiore	B1. Sviluppare occupazione stabile e qualificata con iniziative a forte contenuto innovativo e significative ricadute occupazionali, specie nel settore dei servizi B2. Promuovere l'occupazione giovanile anche consolidando le reti di Laboratori Urbani per i giovani in continuità con quanto già fatto a Fasano in attuazione del Programma "Bollenti Spiriti" della Giunta Regionale B3. Ricercare soggetti pubblici o privati disposti a localizzare, nelle aree di rigenerazione urbana identificate nel DP, sedi di istituti di ricerca e formazione superiore nei settori legati al turismo culturale e naturalistico (ad esempio nel settore del restauro dei beni culturali e paesaggistici o della gestione dei servizi turistici)
C. Rilanciare il settore turistico attraverso la valorizzazione degli	C1. Qualificare l'offerta di servizi utili sia ai turisti sia ai residenti, quali servizi per la ricreazione e la pratica sportiva, di organizzazione del tempo libero, per l'escursionismo e la fruizione delle risorse culturali e naturali, di accoglienza, ecc.

attrattori culturali ed ambientali e gli investimenti nei servizi agli operatori del settore in una logica di rete	C2. Destagionalizzare l'offerta turistica diversificando le tipologie di fruizione del territorio attraverso il potenziamento e lo sviluppo di strutture destinate al turismo congressuale, salutistico e sportivo, in aggiunta a quello balneare, e la creazione di attrattori capaci di mobilitare altri target di riferimento, con l'obiettivo di rendere appetibile il soggiorno lungo tutto l'arco dell'anno; C3. Coordinare le azioni di valorizzazione del patrimonio storico-ambientale, inquadrando in un progetto generale gli interventi estemporanei messi in campo dalle singole amministrazioni o dai privati; C4. Diffondere la cultura d'impresa nell'ospitalità, inaugurando mirate strategie promozionali dell'area e azioni formative per gli operatori in un'ottica di integrazione con i sistemi turistici contermini (Grande Salento, ecc.) C5. Qualificare e diversificare l'offerta turistica attraverso la valorizzazione dei siti di pregio storico ed ambientale sia dell'area costiera che delle aree interne, anche con interventi di recupero ambientale e messa in sicurezza dei siti C6. Migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei siti di valore storico ed ambientale attraverso la realizzazione di infrastrutture di servizio sia ai cittadini che ai turisti C7. Creare marchi di qualità possibilmente identificativi dell'offerta dell'intero territorio, sia sul piano turistico che delle produzioni tipiche, anche mettendo in rete le singole azioni già promosse a vario titolo da produttori e loro consorzi
D. Migliorare le connessioni locali con i principali nodi delle reti di mobilità della regione, al fine di intercettare maggiori frazioni dei flussi di persone che la attraversano	D1. Rafforzare le connessioni del sistema viario locale con sistemi intermodali, incluso il trasporto via mare D2. Sviluppare sistemi di mobilità sostenibile anche in relazione alla consistente domanda di cicloturismo D3. Sostenere, anche con l'attivazione del patrocinio del comune di Fasano, il progetto "Le vie verdi dell'Acquedotto Sele-Calore (infrastruttura che lambisce l'abitato di Fasano), allo scopo di agganciare il territorio comunale a quella che si va configurando come "dorsale" dell'eco-turismo sportivo del Mezzogiorno continentale, interessando Puglia, Basilicata e Campania
E. Sostenere la coesione sociale e l'integrazione di sistemi di welfare pubblico, privato e <i>not for profit</i>	E1. Riqualificare ed espandere le reti pubbliche e <i>not for profit</i> che erogano servizi di <i>welfare</i> nell'interesse delle fasce deboli della popolazione, come gli anziani, i bambini ed i portatori di handicap E2. Riordino della rete di servizi collettivi, dalle reti dei servizi sanitari a quelle per lo sport e il tempo libero, nella logica di un riequilibrio nella qualità delle prestazioni e di una maggiore equità tra individui, famiglie e gruppi sociali di riferimento E3. Favorire l'incontro dei giovani con coetanei di altre nazioni attraverso la realizzazione di ostelli giovanili autogestiti. E4. Garantire l'offerta di alloggi a prezzi accessibili e tuttavia inseriti in ambienti urbani di grande qualità anche grazie alla riduzione dei costi di gestione ottenibili con tecnologie e sistemi costruttivi per il risparmio energetico

GLI OBIETTIVI E LE SCELTE DI PROGETTO DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA

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.

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'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.

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 plani volumetrica 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 finestate, ciò determina notevoli benefici in termini di comfort ambientale e risparmio energetico grazie all'ottimizzazione dell'esposizione solare. I parcheggi di pertinenza delle abitazione sono distribuiti "a raso" in prossimità di ciascun edificio senza interferire con la viabilità di progetto.

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.

LA VALUTAZIONE DI COERENZA DEL PIRU – IL PRIMO PASSAGGIO LA MATRICE DI COERENZA

La Valutazione di coerenza del PIRU con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale del Comune espressi nel Documento Programmatico, si sviluppa in quattro passaggi operativi :

- | | |
|---------------------------|--|
| Primo passaggio: | Predisposizione della Matrice delle interrelazioni Obiettivi / Scelte progettuali ("Matrice di V.C."), da compilarsi per l'effettuazione della Valutazione di Coerenza |
| Secondo passaggio: | Calcolo degli indicatori prestazionali |
| Terzo passaggio: | Predisposizione dei <i>Dossier di valutazione</i> per le Scelte progettuali, nei quali sono esplicitati le ragioni dei giudizi, con il supporto degli eventuali indicatori prestazionali selezionati nel primo passaggio. Il Dossier conterrà anche una sezione dedicata alla stima del grado di reversibilità degli effetti negativi e a misure per la compensazione e/o mitigazione degli stessi |
| Quarto passaggio: | Commento alla <i>performance</i> complessiva del PIRU in ordine al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana. |

Di seguito si rappresenta il risultato del primo passaggio operativo, la predisposizione della *Matrice* da compilarsi per l'effettuazione della Valutazione di coerenza, ovvero nella messa a Sistema del sistema degli obiettivi così come individuato nel par. 3.3. del presente DP (righe della matrice) con le scelte progettuali – materiali e immateriali - nelle quali si articola l'intervento proposto (colonne).

OBIETTIVI GENERALI ED OBIETTIVI SPECIFICI DEL DPP PER LA VERIFICA DI COERENZA DELLA PROPOSTA DI PIRU

B1. Migliorare la qualità del sistema insediativo, anche affrontando le criticità ambientali rilevate	B. Sviluppare una occupazione stabile e qualificata, invertendo la tendenza alla emigrazione dei giovani con livelli di istruzione superiore	C. Rilanciare il settore turistico attraverso la valorizzazione degli attrattori culturali ed ambientali e gli investimenti nei servizi agli operatori del settore in una logica di rete	D. Migliorare le connessioni locali con i principali nodi delle reti di mobilità della regione, al fine di intercettare maggiori frazioni dei flussi di persone che la attraversano	E. Sostenere la coesione sociale e l'integrazione di sistemi di welfare pubblico, privato e <i>not for profit</i>
Promuovere la riqualificazione della città esistente e il contenimento dell'espansione urbana, a partire dal recupero delle aree industriali dismesse				E4. Garantire l'offerta di alloggi a prezzi accessibili e tuttavia inseriti in ambienti urbani di grande qualità anche grazie alla riduzione dei costi di gestione ottenibili con tecnologie e sistemi costruttivi per il risparmio energetico
Favorire l'insediamento nelle aree da rigenerare di funzioni di rango elevato offrendo un alto livello di qualità insediativa e ambientale degli spazi pubblici e privati				

MATRICE DELLA INTERRELAZIONI OBIETTIVI/SCELTE PROGETTUALI

	OBIETTIVI SPECIFICI		
SCELTE PROGETTUALI	Promuovere la riqualificazione della città esistente e il contenimento dell'espansione urbana, a partire dal recupero delle aree industriali dismesse	Favorire l'insediamento nelle aree da rigenerare di funzioni di rango elevato offrendo un alto livello di qualità insediativa e ambientale degli spazi pubblici e privati	E4. Garantire l'offerta di alloggi a prezzi accessibili e tuttavia inseriti in ambienti urbani di grande qualità anche grazie alla riduzione dei costi di gestione ottenibili con tecnologie e sistemi costruttivi per il risparmio energetico
Recuperare l'area occupata dall'insediamento siderurgico dismesso.			
Realizzare servizi per la collettività, interventi residenziali privati e interventi di riambientazione paesaggistica.			
Creazione di luoghi di relazione ed intrattenimento			
Realizzare alloggi a prezzi accessibili per giovani coppie			
Realizzare alloggi inseriti in ambiti di qualità ambientale urbanistica e architettonica			