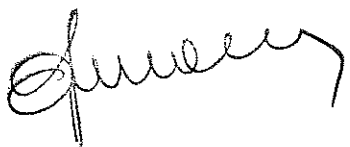


COSTRUZIONI VIEDO S.R.L.



Spett.le
SINDACO CITTA' DI FASANO
Piazza Ciaia
72015 FASANO (BR)



Spett.le Dirigente
Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ing. D'Adamo Leonardo

074007 - Comune di Fasano
REGISTRO UFFICIALE 0036149
26/09/2014 - INGRESSO

Prot. 07/2014

Roma, 26 settembre 2014

Oggetto: Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al P.R.G. per la rifunzionalizzazione e recupero dell'area industriale dismessa ex metalsiderurgica Liuzzi. Richiesta documentazione integrativa . - Vs. Prot.35397 del 19/09/2014.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti e di documentazione integrativa intervenuta con la Vs. in oggetto siamo con la presente a chiarire e specificare quanto segue:

1. Verifica dell'entità dei volumi esistenti.

In riferimento a tale punto già nella ns. nota prot.05/14 del 08/09/2014 avevamo allegato un esplicativo prospetto numerico supportato da un puntuale rilievo fotografico al fine di poter evincere in maniera ancor più dettagliata ed in modo assolutamente "trasparente" quali fossero gli edifici "esistenti" ed il metodo di calcolo eseguito dal tecnico incaricato per determinare le corrispondenti volumetrie. Più precisamente e a titolo esemplificativo in relazione ai citati fabbricati contraddistinti con il numero 7 e 15 richiamiamo i chiarimenti e le disposizioni previste all'art.2 della Legge Regionale n.14 del 30 luglio 2009; dalla lettura dell'articolo al punto 2 comma a si legge : "per edificio si intende l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità dalle fondamenta alla copertura un organismo edilizio funzionalmente autonomo, isolato o collegato ad altri edifici adiacenti e con almeno un accesso sulla strada pubblica o privata, composto da una o più unità immobiliari funzionalmente e fisicamente connesse tra loro mediante parti comuni, indipendentemente dal regime delle proprietà"; per quanto sopra esposto le strutture in acciaio contraddistinte come fabbricati dai n.7 e 15 nella relazione tecnica di asseverazione a parere del tecnico incaricato, hanno tutte le caratteristiche per essere definiti edifici. Su tale punto è anche importante evidenziare che i parametri e gli indici di fabbricabilità fondiaria dell'area oggetto dell'intervento è di 2,5 mc. per mq., il che rapportato ai mq. dell'area che complessivamente è di 31.273 mq. consentirebbe lo sviluppo di una cubatura pari 78.182 mc. L'intervento proposto è di fatto inferiore alla cubatura di quanto stabilito dagli indici di fabbricabilità fondiaria. In conclusione a tale punto va considerato un aspetto assorbente della polemica tecnica che è costituita dalla oggettiva necessità che l'intervento proposto venga validato con "accordo di programma" che in effetti deroga sia alla destinazione d'uso che alle volumetrie richieste.

2. Analisi di soluzioni alternative alla prospettata eliminazione della viabilità PRG, inglobata nella sistemazione a verde delle aree esterne agli edifici.

In riferimento a tale punto pensiamo che nella fase istruttoria ci sia stata una disattenzione nella lettura degli elaborati e delle relazioni per le motivazioni che seguono:

in tutte le tavole di progetto la viabilità di previsione di P.R.G. è stata sempre riportata tratteggiata e

Sede Legale: Via Flaminia Vecchia, 489 - 00191 Roma

Tel. (+39) 06 33221084

Fax (+39) 06 3337275

Partita IVA 06196631003

C.F. 01523920740

e-mail: reception@costruzionieservizi.com

COSTRUZIONI VIEDO S.r.l.
Via Flaminia Vecchia 489
00191 ROMA
P.IVA: 06196631003

COSTRUZIONI VIEDO S.R.L.

dalla lettura dell'elaborato "norme tecniche di attuazione" al punto 5-3 (verde pubblico e servizi pubblici di livello locale) il comma 2 riporta quanto segue" la zonizzazione tiene in considerazione la presenza di una viabilità prevista dal P.R.G. all'interno dell'area di intervento. In una prima fase l'area di sedime della sede stradale è attribuita al verde pubblico (senza peraltro concorrente al raggiungimento degli standard minimi di legge), successivamente si potrà procedere alla trasformazione senza alcuna interferenza con gli indici e le relative aree fondiari adiacenti. Da ciò si deduce che la previsione di viabilità di P.R.G. non è stata assolutamente eliminata, né inglobata, né valutata e conteggiata ai fini dello standard urbanistico, la stessa viabilità futura di P.R.G. è stata rispettata e riportata tratteggiata nelle planimetrie con la considerazione che nelle more di realizzazione della stessa quell'area sarà decorata a verde. Anche nell'elaborato della relazione tecnico illustrativa si evince chiaramente quanto sopra detto dalla lettura del punto 9 (obiettivi generali e descrizione del progetto) pag.14 "l'impostazione planimetrica tiene in considerazione la presenza di una viabilità prevista dal P.R.G. 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 fondiari adiacenti". Ad ogni modo al fine di chiarire ulteriormente la vicenda si allegano n.2 nuove tavole di planovolumetrico esemplificativo in cui è stata indicata come richiesto la strada di P.R.G.

3. Verifica della coerenza della proposta presentata con il D.P.P. secondo la metodologia descritta al paragrafo 5 del documento programmatico.

In relazione a tale richiesta si allega l'elaborato "matrice delle interrelazioni tra gli obiettivi del DPP e le scelte progettuali del PIRU per la verifica di coerenza". Su tale argomento vorremmo sottolineare che l'attività di valutazione richiesta competerebbe all'ufficio istruttore e la sua validazione all'amministrazione comunale.

Dalla lettura del verbale della Commissione Consiliare ci sembra di dover sottolineare che il progetto presentato dalla società proponente è un progetto preliminare che, alla conclusione dell'iter amministrativo previsto dalla legge, dovrà concludersi con la presentazione di un progetto esecutivo che, fermo restando i parametri di legge, potrà essere migliorato e perfezionato. Va anche fatto presente alla Commissione Consiliare che il progetto ha ricevuto la determina dirigenziale dell'ufficio programmazione, Politiche energetiche, VIA e VAS che recita" di escludere la variante urbanistica al P.R.G. di esclusione della variante urbanistica al P.R.G. per il PIRU per la rifunzionalizzazione di un'area industriale dismessa ex metal siderurgica- Liuzzi - Accordo di Programma- autorità procedente Comune di Fasano Br - dalla procedura di valutazione ambientale strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del Decreto Legislativo 152/2006 e ss.mm.ii.per tutte le motivazioni espresse in narrativa". Ci sembra quindi fuori luogo e senza alcuna logica discutere di elementi non significativi del progetto, tra l'altro ampiamente illustrato nelle relazioni, e far trascorrere ulteriori settimane senza portare la proposta al vaglio del Consiglio Comunale per la dovuta adozione. Le osservazioni che a nostro avviso sono da recepire e condividere riguardano quanto indicato e richiesto in particolare dall'Assessore al ramo e dal Presidente della Commissione anche durante le riunioni intervenute alla presenza del Sindaco facente funzioni, in riferimento alla percentuale di alloggi da vendere la prezzo convenzionato e alla riduzione ulteriore del prezzo.

A tal proposito la società proponente recepisce e fa proprie tali osservazioni obbligandosi formalmente e sostanzialmente, con la firma della presente, a modificare la percentuale ed il prezzo di vendita degli alloggi nella convenzione come segue:

a) la percentuale degli alloggi da destinare alla vendita con prezzo convenzionato passerà dal 20% al 80%;

b) il prezzo di vendita degli 80% degli alloggi sarà convenzionalmente stabilito nella somma di €. 1.680,00 al mq.

Sede Legale: Via Flaminia Vecchia, 489 - 00191 Roma

Tel. (+39) 06 33221084

Fax (+39) 06 3337275

Partita IVA 06196631003

C.F. 01523920740

e-mail: reception@costruzionieservizi.com

COSTRUZIONI VIEDO S.r.l.
Via Flaminia Vecchia 489
00191 ROMA
P.IVA: 06196631003

COSTRUZIONI VIEDO S.R.L.

Per quanto sopra tale obbligazione saranno riportate nell'accordo di programma e nello schema di convenzione.

Certi di aver chiarito tutti gli argomenti e con la speranza che dopo quasi 3 anni il progetto possa approdare alle decisione del Consiglio Comunale, porgiamo distinti saluti e rammentiamo che ad oggi non ci è stato ancora comunicato il nominativo del nuovo responsabile del procedimento.

COSTRUZIONI VIEDO S.r.l.
Via Flaminia Vecchia 489
00191 ROMA
P.IVA: 06196631003