

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

Delibera C.C. n. 51 del 13/11/2013

AMBITO URBANO 4° - VIA BOSCO EX ALASKA

RECUPERO URBANO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE EX ALASKA:
REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE tipo M2, LOCALI
COMMERCIALI E FABBRICATI RESIDENZIALI

PROPOSTA PRIVATA

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

POST COMMISSIONE DI VALUTAZIONE

Proponenti:

B&G s.r.l.

Via Bosco 227, 73010 Veglie (LE)

ICS s.r.l.

Via Copernico 12, 73010 Veglie (LE)

Progettista:

Ing. Claudio FRANCO

Via Leverano 7, 73010 Veglie (LE)

Veglie, Novembre 2018

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Veglie si è dotata di uno strumento di pianificazione del territorio con l'adozione del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 13/11/2013, con il quale si stabilivano le linee guida per un più complesso Programma di Rigenerazione Urbana che interessasse le aree di contesti urbano così come individuate dallo stesso Documento Programmatico e relativo progetto allegato.

Le società B&G srl e ICS srl, sono proprietarie di immobili e porzioni di aree del complesso industriale ex Alaska, le quali rientrano tra gli interventi di iniziativa *privata/pubblica* previste dallo stesso P.I.R.U ed intendono aderire in qualità di soggetti privati alla definizione del PIRU, *ambito urbano 4°* di via *Bosco ex Alaska*, con una proposta unitaria di interventi di riqualificazione urbana.

La presente relazione è redatta in seguito alle sedute della commissione valutatrice del progetto originario, ed è stata confermata a quanto stabilito nei verbali conclusivi della stessa commissione.

La relazione si propone di illustrare le soluzioni progettuali proposte dai soggetti privati interessati alla riqualificazione dell'ambito urbano e alla riconversione degli immobili esistenti e delle integrazioni e modifiche apportate in seguito alla chiusura delle sedute della commissione di valutazione.

Per la precisione le aree su cui si interviene non coincidono con l'intero ambito urbano 4a.

RAPPORTO CON GLI OBIETTIVI E I CRITERI FISSATI DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO, E RISULTATI ATTESI

Gli obiettivi fissati dal Documento Programmatico sono di tipo generali, specifici e di strategie operative. In riferimento a tali obiettivi, le proposte di iniziativa privata che di seguito saranno descritte, concretizzano tali obiettivi:

- *obiettivi generali:* si tratta di interventi che mirano al risanamento e recupero del patrimonio edilizio esistente (edificio ICS srl) e alla riqualificazione dell'area costruita, con una soluzione di riorganizzazione dell'assetto urbanistico dell'area di intervento (anche se non l'intera area è oggetto di riqualificazione in quanto una parte di altra proprietà non è compresa in questa proposta). Gli interventi prevedono la demolizione di edifici fatiscenti i quali presentano problematiche ecologiche (amianto, ecc.); il recupero volumetrico per la realizzazione di unità residenziali ex novo e unità commerciali, la realizzazione di un ampio polmone a verde attrezzato e con alcuni giochi e percorso della salute.
- *obiettivi specifici:* l'intervento consente di dotare l'area di standard urbanistici: parcheggi pubblici, aree a verde pubblico, marciapiedi, arredo urbano. La portata della proposta privata trova la sua dimensione se è inquadrata in un complessivo intervento sinergico tra privato e pubblico in cui si integrano, per una riqualificazione urbana dell'area e delle connettività, con il resto del centro urbano che attualmente sono separati. Non è pensabile che l'iniziativa (con gli interventi proposti) da sola sopperisca alle carenze di infrastrutture urbane, assenti nell'area (viabilità arredo urbano, sicurezza, mobilità sostenibile).
- *Strategie operative:* in seguito alla seduta del **tavolo sociale-politico** è emerso che l'attivazione di partnership pubblico/privato soprattutto per una soluzione di gestione del parco giochi: la conclusione è stata quella di una proposta che prevede che il parco resta in carico ai privati, con la relativa gestione soprattutto

sotto l'aspetto manutentivo ma ad uso pubblico con apposita regolamentazione da stabilire in fase di convenzione. La disponibilità alla gestione del parco giochi in determinate ore e sotto il controllo del proponente, risolverebbero varie criticità legate al controllo, alla manutenzione e alla conservazione del bene. Da punto di vista della fattibilità e attuabilità della proposta, questa è subordinata, naturalmente al rispetto degli iter amministrativi vigenti e secondo gli strumenti urbanistici attuativi vigenti o da attivare, ma previsti dalla legislazione vigente ("Piano Casa", l. 21/2008, ecc.).

La compensazione / negoziazione urbanistica: sempre in seguito alla seduta del **tavolo sociale-politico**, da attuare in convenzione, si è stabilito di destinare quota parte di alloggi residenziali alla popolazione con difficoltà abitative (ragazze madri, sloggiati, ecc), con un canone di affitto secondo le vigenti normative, o da cedere direttamente all'amministrazione, di circa il 10% della superficie residenziale da sviluppare. Inoltre sono stati concordati anche alcuni interventi di mitigazione del fenomeno delle acque meteoriche su via pubblica presente sulla via Bosco, attraverso la realizzazione di un sistema di captazione e smaltimento con pozzi anidri da realizzare nell'area di intervento. Ulteriore aspetto derivante dalla *compensazione / negoziazione urbanistica* è stato l'intervento di sostituzione delle armature della pubblica illuminazione di via Bosco, a partire dall'area di intervento fino al termine della stessa via in direzione mare. In alternativa non si prevede di realizzare la pista ciclabile e pedonale, i corpi illuminanti a servizio di detta pista, e non si forniscono le dotazioni ludiche previste per il parco giochi.

Per quanto riguarda gli aspetti attuativi dell'intervento oggetto della presente, i proponenti danno la disponibilità a concordare le forme più adeguate per l'attuazione del programma.

Le aspettative dell'intervento che si propone con la presente è sicuramente la riqualificazione urbana dell'area industriale ex Alaska di via Bosco: una porzione del territorio urbano che è scollegato dal resto della città soprattutto da punto di vista funzionale e produttivo, sia per l'assenza di una "viabilità interna" e trasversale all'asse di via Bosco, sia per l'assenza di servizi (fogna bianca, marciapiedi, piste ciclabili, reti infrastrutturali in genere,) sia lo stato di abbandono in cui la maggior parte degli edifici versa.

Un eventuale e successivo intervento pubblico integrato con la proposta privata potrebbe mettere in collegamento l'area di via Bosco con la nuova area mercatale in modo diretto (completamento di via Copernico, ecc.) e collegare due porzioni del territorio che non hanno comunicazioni viarie; basti pensare che la prima arteria di collegamento tra via Bosco ed il quartiere di "M.nna dei Greci" è rappresentata da via V. Alfieri.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento è individuata dall'area di sedime del complesso industriale dell'ex Alaska, ad esclusione della porzione a sud dell'ambito urbano di riferimento. Nell'elaborato grafico Tav. 1 allegato alla presente sono perimetrare le particelle catastali interessate dall'ipotesi progettuale. Ed in particolare:

foglio 27 p.lle 137, 163, 164, 244, 405, 406, 605, 1281

foglio 35 p.lle 280, 369, 376, 442, 447, 529, 530, 531, 532, 595,
596

L'intera area, nel PRG vigente del comune di Veglie --è tipizzata "D₀" Insedamenti industriali ma non soggette a strumentazione urbanistica

preventiva ed ***“in caso di cessazione dell’attuale attività industriale, potranno essere consentite solo attività artigianali compatibili con la residenza”***.

Cessata l’attività esistente, tale vincolo urbanistico, ha comportato un lento ed inesorabile abbandono degli edifici industriali, e dell’intera area urbana, i quali non hanno trovato una immediata riconversione ed hanno subito un continuo e inesorabile degrado.

Risale a qualche anno la scomposizione dell’intera area industriale in lotti e la relativa vendita all’asta giudiziaria. Con il subentro dei nuovi proprietari, il degrado ha subito un rallentamento che non ha comportato l’attivazione di capitali tali da riqualificare l’area.

La situazione di fatto è descritta nell’elaborato grafico tav. 2, in cui è perimetrata l’area interessata e sono individuate le disponibilità degli edifici e delle aree, separate per titolo di appartenenza: ossia vengono individuate le aree nella disponibilità della ditta B&G srl e della ditta ICS srl. Sono inoltre individuati gli edifici che sono oggetto di ristrutturazione, quelli oggetto di demolizione ed è inquadrato l’intervento proposto.

Alcuni fabbricati si presentano fatiscenti ed abbandonati, oltre ad avere una copertura di lastre in amianto, altri sono a rischio di crollo. Nel dettaglio, nella disponibilità della società B&G srl sono gli edifici individuati con

- FABBRICATO 1: si tratta del vecchio locale commerciale destinato alla vendita dei gelati e della mensa aziendale con annesso locale cucina. La struttura portante è realizzata in muratura portante perimetrale e pilastri in c.a. centrali gettato in opera. Attualmente è insediata un’attività commerciale – bar e pizzeria;
- FABBRICATO 2: sono vecchi locali destinati a servizi e pertinenze. La struttura è in muratura portante e solaio in latero-cemento. Attualmente in disuso;

- FABBRICATI 3, 4 e 5: sono vecchi locali destinati a depositi e celle frigo. La struttura portante è realizzata in muratura portante. Attualmente è in disuso e presentano una copertura in amianto;

società ICS srl sono gli edifici individuati con

- FABBRICATO 6: si tratta di un vecchio blocco di due locali spogliatoi di calcio, risalente al campo di calcio femminile esistente negli anni '70. Struttura in muratura portante di conci di tufo. Attualmente è in disuso;
- FABBRICATO 8: è il corpo fabbrica più recente e realizzato dalla ditta "Sigea" dopo la scissione della società "Alaska Gelati". È costituito da un corpo fabbrica in muratura portante posto sulla testata del fabbricato e destinato ad uffici, da un corpo fabbrica in prefabbricato cvp e cap che costituiva il locale lavorazione con annessi lateralmente dal lato sud, due blocchi spogliatoi per il personale operaio e dei locali depositi. Attualmente è sede della ditta proprietaria (ICS srl).
- FABBRICATO 7: si tratta della cella frigo a servizio del fabbricato 8 realizzata in elementi modulari di pannelli sandwich coibentati.

Di seguito si riporta un quadro sinottico degli edifici completo delle loro caratteristiche dimensionali e della destinazione prevista in fase progettuale: ristrutturazione edilizia o demolizione e recupero della volumetria.

Si premette che le volumetrie prese in considerazione sono riportate nelle varie concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Veglie, e riassunte in particolare nella C.E. in sanatoria n. 36/90 prat. Condono n. 587/86.

Tabella n. 1 – individuazione fabbricati ricadenti nell'area di intervento e caratteristiche dimensionali

AMBITO URBANO 4a - VIA BOSCO - COMPLESSO EX ALASKA				
INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE E CALCOLO DELLA VOLUMETRIA DISPONIBILE				
B&G s.r.l.				
Rif. C.E. in sanatoria n. 36/90 prat. Condonò n. 587/86	INTERVENTI PREVISTI DAL PIRU	INDICI EDIFICI ESISTENTE		
		sup. mq	h - hmed (m)	volume mc
FABBRICATO 1: blocco vendita e mensa aziendale	Demolizione con recupero della volumetria			
parte commerciale		240,77	4,30	1035,31
parte mensa, verande, ecc		666,33	4,30	2865,22
Riferimento elaborato grafico Tav. 02		907,10		3900,53
FABBRICATO 2: locali servizi e pertinenze - B&G s.r.l.	Demolizione con recupero della volumetria	52,00	3,45	179,40
FABBRICATO 3: locali deposito 1 - B&G s.r.l.	Demolizione con recupero della volumetria	319,72	6,00	1918,32
FABBRICATO 4: locali deposito 2 - B&G s.r.l.	Demolizione con recupero della volumetria	198,00	3,87	766,26
FABBRICATO 5: locali cella frigo - B&G s.r.l.	Demolizione con recupero della volumetria	317,00	5,60	1775,20
		886,72		4639,18
volume complessivo da demolire e recuperare	B&G s.r.l.			8539,71
INCENTIVI VOLUMETRICI				
legge 21/2008 - Norme per la Rigenerazione Urbana -			residenziale	
legge 21/2011 - Modifiche alla legge n.14/2008 "Piano Casa" e della Rigenerazione Urbana n. 21/2008 - art. 7 quater comma 2		5%	non residenziale	
art. 7 quater comma 3 lettera (a, ambito PIRU		10%	non residenziale	
art. 7 quater comma 3 lettera (b, riduzione energia utile del 50%		5%	non residenziale	
totale incentivo volumetrico considerato nell'intervento		20%		

ICS s.r.l.				
Riferimento elaborato grafico Tav. 02				
<i>FABBRICATO 6: spogliatoi e servizi igienici - ICS s.r.l.</i>	<i>Demolizione con recupero della volumetria</i>	190,00	3,50	665,00
<i>FABBRICATO 7: capannone industriale, ecc. - ICS s.r.l.</i>	<i>Ristrutturazione con cambio d'uso</i>	458,00	3,80	
<i>FABBRICATO 8: capannone industriale, lavorazione, locali uffici, servizi igienici spogliatoi, ecc. - ICS s.r.l.</i>	<i>Ristrutturazione Edilizia senza cambio d'uso</i>	1710,00		
volume complessivo da demolire e recuperare	ICS s.r.l.			665,00
INCENTIVI VOLUMETRICI				
Legge 21/2008 - Norme per la Rigenerazione Urbana -			residenziale	
Legge Regionale 21/2011 - Modifiche alla legge n.14/2008 "Piano Casa" e della Rigenerazione Urbana n. 21/2008 - art. 7 quater comma 2		5%	non residenziale	
art. 7 quater comma 3 lettera (a, ambito PIRU		10%	non residenziale	
art. 7 quater comma 3 lettera (b, riduzione energia utile del 50%		5%	non residenziale	
totale incentivo volumetrico considerato nell'intervento		20%		

QUADRO RIEPILOGATIVO				
Totale volume derivante da demolizione			mc	9204,71
Volume per la realizzazione di residenza			mc	2232,00
Volume residuo considerato ai fini dell'incentivo volumetrico			mc	6972,71
Incentivo volumetrico		20%	mc	1394,54
Volume complessivo da impiegare per la realizzazione di strutture non residenziali	(6972,71+1394,54)		mc	8367,25
<b style="color: red;">VOLUME MAX DISPONIBILE	<b style="color: red;">(8367,25 + 2232,00)		<b style="color: red;">mc	<b style="color: red;">10599,25

Come riportato nella tabella n. 1 sono state individuate le volumetrie da demolire e la disponibilità volumetrica possibile in funzione alla premialità volumetrica (incentivo) prevista dalla normativa vigente ed in particolare si è fatto riferimento a :

- Legge 21/2008 - Norme per la Rigenerazione Urbana
- Legge Regionale 21/2011 - Modifiche alla legge n. 14/2008 "Piano Casa" e della Rigenerazione Urbana n. 21/2008 -

In sostanza la proposta prevede l'utilizzazione di un 20% di incentivo volumetrico in ampliamento, computato una volta scorporato il volume da destinare per la residenza. Tale ampliamento si somma al volume recuperato dalla demolizione degli edifici individuati in tabella.

DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA E DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

L'ipotesi progettuale è esplicitata negli elaborati grafici tav. 3 -4 5 allegato alla presente. Per una maggiore chiarezza espositiva vengono di seguito distinti gli interventi a capo della ditta B&G srl e della ditta ICS srl, fermo restando che si tratta di un unico intervento di rigenerazione urbana.

L'idea è quella di realizzare e concentrare gli interventi di nuova costruzione lungo l'asse viario di via Bosco, il quale già di suo ha una vocazione commerciale e di sviluppo residenziale, ed in contempo di realizzare un polmone di verde in corrispondenza del parco giochi privato e delle aree di sedime dei fabbricati da demolire (verde privato).

L'intervento è da inquadrare nell'ottica di una completa riqualificazione di quella parte di aree non oggetto del presente intervento ma che ricadono nello stesso ambito urbano.

Sempre nell'ottica di un intervento globale da realizzare successivamente con apposita iniziativa pubblica, potrebbe trovare concretezza l'ipotesi di un completamento della via Copernico fino alla

via del Macello, e una arteria parallela a via Bosco, a confine dell'area delimitata dal PRG come ambiti urbani, che metta in comunicazione tutte le traverse che attualmente non hanno sbocchi. **Vedi fig. 1 – schema viario.**

Il prolungamento di via Copernico fino alla via Condorelli permetterebbe di collegare una grande tutta la parte ovest del centro abitato di Veglie con la parte a sud, (via Bosco, con la zona PEEP di via Madonna dei Greci, area mercatale). Come sopra anticipato, attualmente solo via Alfieri permette tale comunicazione e solo in un verso di percorrenza.

È in quest'ottica che si inquadrano gli assi viari riportati in fig. 1.

Di seguito si riporta lo schema viario di previsione dell'ipotesi progettuale.

Va da se che l'intervento di iniziativa solo privata non consente tale previsione: mentre una sinergia con l'intervento pubblico renderebbe fattibile tale sviluppo.

La proposta progettuale consiste nella riqualificazione urbana dell'area attraverso un sistema di opere e di interventi che riorganizzano in parte l'assetto urbanistico della stessa area.

INTERVENTI

Gli interventi della proposta migliorativa interessano sia l'aspetto urbanistico delle opere da realizzare a scala di servizi e infrastrutture urbane, sia l'aspetto edilizio privatistico dello sviluppo edilizio. Tali interventi in virtù della *compensazione / negoziazione urbanistica* concordata in sede di commissione di valutazione, sono riportati in seguito e prevedono:

Aspetto urbanistico: le opere da realizzare per l'attuazione della proposta migliorativa sono opere che riguardano la sistemazione della via Bosco. Si tratta di dare inizio ad una **dorsale ecologica (greenway)** che possa fungere da cerniera tra l'area da riqualificare (periferia) e centro.

Gli interventi da realizzare e che la proposta progettuale-concordata contempla, consistono principalmente in:

1. Realizzazione di un grosso polmone a verde attrezzato ad uso pubblico che grosso modo coincide con attuale parco giochi privato e che quindi non perderà la sua vocazione di spazio urbano ricreativo.
 - Demolizione del fabbricato della ex cabina di trasformazione presente su via Bosco;
 - sistemazione dell'attuale recinzione che delimita il parco;
 - un marciapiede largo circa 1,20 di delimitazione del marciapiede dalla sede stradale che attualmente è inesistente.
 - Altro intervento da realizzare all'interno del parco è la rimozione di tutte le superfici cementate che lasciano spazi ad aree attrezzate a giochi e la realizzazione di un percorso jogging e della salute, con relative tappe sosta per lo stretching. Inoltre troverà ubicazione in fondo al parco

un'area da destinare a teatro all'aperto, su terreno erboso: si tratta di una delimitazione più fittizia, fatta di spazi di manovra ed influenza, senza alcuna pavimentazione oltre a quella erbosa.

2. Linee guida nella progettazione della proposta di riqualificazione sono state la sicurezza la sostenibilità ambientale ed economica dell'intervento, l'eco compatibilità ambientale, il risparmio ed efficientamento energetico degli interventi da realizzare.

- I marciapiedi sono previsti con pavimentazione inverdita che consente di avere una superficie permeabile ed al tempo stesso consente l'installazione di siepi;
- L'illuminazione del parco e della sede viaria con lampade a led a basso consumo e bassa incidenza manutentiva;
- Limitazione alle sole zone necessarie delle superfici esterne pavimentate;
- Recinzione dell'intero parco giochi in modo che i bambini e gli utilizzatori in genere possano essere al sicuro da pericoli derivanti dal traffico;
- Adozione ed installazione di attrezzature certificate;
- Parco giochi controllato agli ingressi;
- Manutenzione continua del parco stesso;
- Sistema di alberazioni su tutti parcheggi pubblici, con il vantaggio di avere una naturale protezione ed ombreggiamento durante le ore calde;
- Sistema di mitigazione delle acque meteoriche, da realizzare con captazione delle stesse acque di via Bosco e successiva grigliatura, dissabbiatore e smaltimento in recapito di pozzi anidri;
- Sostituzione delle sole armature stradali presenti su via Bosco con altre del tipo a led;

- Realizzazione delle infrastrutture a parcheggi: si tratta di realizzare un sistema di parcheggi pubblici che possano garantire la sostenibilità della trasformazione urbana proposta con l'intervento.

Sostenibilità e consumo di suolo

Un aspetto molto importante a cui si è fatto riferimento durante la redazione della proposta di riqualificazione è il consumo del suolo.

Gli imperativi sono stati quelli di:

- Ridurre la quantità di materiali, energia, acqua, emissioni inquinanti nell'intero ciclo di interventi di riqualificazione.
- Riutilizzo del suolo, edifici, e materiali.
- Riciclo di acqua, energia, e materiali (impiego di materiali provenienti dalle demolizioni per realizzazione di rinterri e rilevati).
- Ricostruzione su suoli già utilizzati senza impegnare ulteriori superfici di terreno libero, di strutture già esistenti.
- Ristrutturazione e recupero di aree, edifici, componenti edilizi esistenti.

In particolare sono state recuperate superfici pavimentate a bitume e cemento e portate a verde; mentre si riduce la superficie coperta complessiva di circa 525 mq: ossia si demoliscono 2564 mq coperti e se ne realizzano 2042 mq.

Nella seguente tab. 2, si riportano le superfici esistenti coperte e demolite, e le superfici coperte post intervento:

tabella n. 2

AMBITO URBANO 4a - USO DEL TERRITORIO	
INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE	
STATO DI FATTO	
	mq
LOTTO INTERVENTO COMPLESSIVO	27905,00
FABBRICATO 1: blocco vendita e mensa aziendale	907,00
FABBRICATO 2: locali servizi e pertinenze - B&G s.r.l.	52,00
FABBRICATO 3: locali deposito 1 - B&G s.r.l.	320,00

FABBRICATO 4: locali deposito 2 - B&G s.r.l.	200,00
FABBRICATO 5: locali cella frigo - B&G s.r.l.	315,00
FABBRICATO 6: spogliatoi e servizi igienici - ICS s.r.l.	190,00
FABBRICATO 7: capannone industriale, ecc. - ICS s.r.l.	458,00
FABBRICATO 8: capannone industriale, lavorazione, locali uffici, servizi igienici spogliatoi, ecc. - ICS s.r.l.	1710,00
Pensilina esterna in lamiera	545,00
Cabina elettrica dismessa	35,00
totale superficie coperta demolita	2564,00
superficie coperta edificata	4152,00

PROGETTO	
AREA DI INTERVENTO - SUPERFICIE	27905,00
TOTALE SUPERFICIE COPERTA DI NUOVA REALIZZAZIONE DI PROGETTO	2042,00

Aspetto edilizio-privatistico: Si tratta di operare con una *pars destruens* e da una *pars costruens* attraverso la realizzazione di un sistema di opere mirate alla rimozione e demolizione delle strutture fatiscenti, con rischio di crollo e presenza di materiali inquinanti (amianto), ed un sistema di opere da realizzare mirate alla valorizzazione urbana dell'area e alla sostenibilità economica dell'intero intervento. Tutte le opere di nuova realizzazione vengono "concentrate" lungo l'asse di via Bosco: si tratta di un fabbricato commerciale di tipo M2 e di un blocco di residenza con annesso locale commerciale.

Di altra natura e genesi sono gli interventi mirati al recupero e ristrutturazione edilizia del fabbricato posto a sud – est dell'area di intervento il fabbricato 7 -8 di proprietà della ICS srl, con trasformazione di circa 458 mq di superficie in commerciale. La società ICS è una società che opera nel campo dell'impiantistica elettrica e della realizzazione degli impianti elettrici di varia tipologia.

Gli interventi e le opere da realizzare consistono in:

- demolizione di alcuni fabbricati presenti all'interno dell'area tra cui:
 - FABBRICATO 1: blocco vendita e mensa aziendale;
 - FABBRICATO 2: locali servizi e pertinenze;

- FABBRICATO 3: locali deposito 1;
- FABBRICATO 4: locali deposito 2;
- FABBRICATO 5: locali cella frigo;
- FABBRICATO 6: spogliatoi e servizi igienici;
- FABBRICATO 7: capannone industriale;
- Ristrutturazione edilizia del solo:
 - FABBRICATO 8: capannone industriale, lavorazione, locali uffici, servizi igienici spogliatoi;

Recupero delle volumetrie demolite con utilizzo delle premialità volumetriche previste dalla normativa vigente: dalla volumetria da demolire e recuperare è stata scorporata la volumetria destinata alla residenza e sulla quota restante è stato applicato un complessivo 20% in aumento della volumetria come previsto dalle norme in materia di recupero urbano e "piano casa":

- legge 21/2008 - Norme per la Rigenerazione Urbana – 10% in aumento per i volumi;
- legge 21/2011 - Modifiche alla legge n. 14/2008 "Piano Casa" e della Rigenerazione Urbana n. 21/2008 - **art. 7 quater comma 2 - 5%** per volumi da destinare a fabbricati non residenziali;
- legge 21/2011 - Modifiche alla legge n.14/2008 "Piano Casa" e della Rigenerazione Urbana n. 21/2008 - **art. 7 quater comma 3 lettera (a), - - 10%** per volumi da destinare a fabbricati non residenziali ambito PIRU;
- legge 21/2011 - Modifiche alla legge n.14/2008 "Piano Casa" e della Rigenerazione Urbana n. 21/2008 - **art. 7 quater comma 3 lettera (b), - - 5%** per volumi da destinare a fabbricati non residenziali riduzione energia utile del 50%.

Il dettaglio delle volumetrie suddiviso per proponente ed edifici da demolire sono riportate nella **tab. 1** precedentemente richiamata.

Le volumetrie così come descritto saranno utilizzate per realizzare alcuni fabbricati a destinazione mista ossia.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di:

- un fabbricato "A" commerciale tipo M2 di mq 1582 lungo la Bosco con relativi parcheggi e standard urbanistici da destinare a media struttura di vendita;
- un fabbricato commerciale "B" di mq 70 da realizzare lungo la via di nuova realizzazione ed in adiacenza un un blocco residenziale da destinare ad attività di tipo ricreativo o ristorativo;
- fabbricato "C" di mq 372 circa su due piani, in adiacenza al fabbricato "B" da destinare a **n. sette appartamenti**;

Nello specifico si riportano le tabelle seguenti in cui vengono riportati i nuovi interventi con il dimensionamento degli standard urbanistici e la la verifica degli stessi, come riportato sull'elaborato **grafico tav. 4** allegato alla presente:

Tabella n. 3 – Verifica volumetrie di progetto

DATI URBANISTICI COMPLESSIVI DI PROGETTO - FABBRICATI COMMERCIALI E RESIDENZIALE			
Il volume MAX realizzabile derivante da demolizione, delocalizzazione della volumetria e incentivo volumetrico della legge 21/2011 (dati derivante dalla tab. 1)		mc	10599,25
	sup. mq	h - hmed (m)	volume mc
blocco area vendita FABBRICATO "A"			
commerciale	1600,00	5,00	8000,00
altri fabbricati			
FABBRICATO "B" - COMMERCIALE	70,00	3,50	245,00
FABBRICATO "C" - RESIDENZIALE	372,00	6,00	2232,00
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO DA REALIZZARE	2385,00		
VOLUME COMPLESSIVO DI PROGETTO DA REALIZZARE			10477,00
FABBRICATO "D" – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON n. 2 LOCALI COMMERCIALI -	458,00		

Di seguito si riportano i calcoli urbanistici necessari per determinare le superfici a standard di cui al DM 1444/68 e altre norme vigenti.

Tali calcoli sono riportate analiticamente per ogni edificio e sua destinazione d'uso in quanto variano a seconda della stessa destinazione d'uso.

Tabella n. 4 – dati dimensionali intervento per fabbricato

AMBITO URBANO 4a - DATI DIMENSIONALI E STANDARD DI PROGETTO					
	CALCOLI URBANISTICI FABBRICATO "A" - COMMERCIALE	standard	sup - mq		vol - mc
	superficie netta di Vendita		1025,00		
	superficie netta Retro Casse		45,00		
	superficie netta Disbrico		138,00		
	Superficie servizi		248,00		
	Superficie netta totale		1456,00		
	superficie lorda fabbricato commerciale		1600,00		8000,00
1	superficie minima a verde DM 1444/68	40%	640,00		
2	superficie minima a parcheggi DM 1444/68	40%	640,00		
3	superficie minima a parcheggio reg. reg. n. 7/2009 art 4	1mq/1mq della sup. di vendita	1025,00		
	Superficie a parcheggi minima richiesta (somma di 2+3)		1665,00		
	CALCOLI URBANISTICI FABBRICATO "B" - COMMERCIALE	standard	sup - mq		vol - mc
	superficie lorda fabbricato Commerciale (h=3,50 m)		70,00		245,00
4	superficie minima a verde DM 1444/69	40%	28,00		
5	superficie minima a parcheggi DM 1444/68	40%	28,00		
6	superficie minima a parcheggio reg. reg. n. 7/2009 art 4	1mq/1mq	70,00		
	Superficie a parcheggi richiesta (somma di 5+6)		98,00		
	CALCOLI URBANISTICI FABBRICATO "C" - RESIDENZIALE	standard	sup - mq		vol - mc
	superficie lorda fabbricato residenziale		372,00	h=6,00 m	2232,00
	abitanti insediabili - DM 1444/69 (80 mc/ab)	80mc/ab	27,90	Ab.	
	superficie minima a standard DM 1444/68 (25 mq/ab)	25mq/ab	697,50	Ab.	
7	superficie minima a parcheggi DM 1444/68 (2,5 mq/ab)	2,5 mq/ab	69,75		
8	superficie minima a parcheggio legge n. 122/89	1mq/10mc	223,20		
	Superficie a parcheggi richiesta (somma di 7+8)		292,95		
9	superficie minima a verde		404,55		

	CALCOLI URBANISTICI FABBRICATO "D" - N.2 LOCALI COMMERCIALI	standard	sup - mq	vol - mc
	superficie lorda fabbricato commerciale		458,00	1740,40
10	superficie minima a verde DM 1444/68	40%	183,20	
11	superficie minima a parcheggi DM 1444/68	40%	183,20	
12	superficie minima a parcheggio reg. reg. n. 7/2009 art 4	1mq/1mq	458,00	
	Superficie a parcheggi richiesta (somma di 11+12)		641,20	

DATI COMPLESSIVI DELL'INTERVENTO - STANDARD RICHIESTI			
	Superficie a Verde minima richiesta ai sensi del DM 1444/68	mq	1255,75
	Superficie a parcheggi minima richiesta ai sensi del DM 1444/68	mq	920,95
	Superficie a parcheggi minima richiesta ai sensi della L. n. 122/89 e Reg. Reg. n. 7/2009 art 4	mq	1776,20

Nella tabella successiva si riportano le verifiche degli standard urbanistici, in pratica quanto è previsto dal progetto e le dotazioni minime che risultano dalla tabella precedente (tabella n.4)

Tabella n. 5 – Verifica standard intervento globale

N.B.: Le sigle riportate rimandano ai riferimenti riportati nella tav. 4 dell'elaborato grafico allegato.

VERIFICA STANDARD PREVISTI DA PROGETTO		
Standard a Parcheggi ai sensi della L. n. 122/89 e Reg. Reg. n. 7/2009 art 4	mq	1776,20
<i>Parcheggi previsti di PROGETTO</i>		
<i>P1+P2 (1700+85)</i>	<i>mq</i>	<i>1785,00</i>
<i>P5+P6+P7+P8 - (200+140+65+65)</i>	<i>mq</i>	<i>470,00</i>
Totale superfici di progetto		2255,00
Standard a Parcheggi ai sensi del DM 1444/68	mq	920,95
<i>Parcheggi previsti di PROGETTO</i>		
<i>P3+P4 (1000+245)</i>	<i>mq</i>	<i>1245,00</i>
Standard a Verde NECESSARIA ai sensi del DM 1444/68	mq	1255,75
<i>Standard a Verde di PROGETTO</i>		
<i>V1</i>	<i>mq</i>	<i>1400,00</i>

REQUISITI ENERGETICI

Involucro edilizio

Tutti gli edifici saranno realizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici ed in particolare gli edifici rientreranno in classe **energetica “A”** secondo quanto previsto dal D.Lg. n. 192/05 e s.m.i. nonché nel rispetto del protocollo ITACA.

Fonti rinnovabili

Il fabbisogno energetico degli edifici da realizzare sarà in buona parte prodotto da fonti rinnovabili di energia, fotovoltaico, solare termico, mini-eolico.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Per quanto riguarda la sostenibilità ambientale si adotteranno i seguenti accorgimenti:

- Adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali frangigetto, erogatori con riduttori di portata;
- Installazione di apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Realizzazione di cisterna per la raccolta delle acque meteoriche con dimensioni adeguate alle esigenze degli insediati. La cisterna sarà dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non sarà collegato alla normale rete idrica

e le sue bocchette saranno dotate di dicitura “acqua non potabile”, secondo la normativa vigente.

Veglie, li 10/12/2018

IL PROGETTISTA
Ing. Claudio FRANCO

I proponenti

B&G s.r.l.

ICS s.r.l.