

# COMUNE DI VEGLIE

Provincia di Lecce

## PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

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

### **AMBITO URBANO 4a - VIA BOSCO EX ALASKA**

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

### ***MATRICE INTERRELAZIONI***

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)

## **PREMES SA**

Secondo quanto indicato nel DPP di Rigenerazione Urbana del Comune di Veglie, approvato con n. 51 del 13/11/2013, 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**

Tra gli ambiti interessati dal DP vi è quello denominato Ambito 4 – ex Alaska sub ambito 4/a, relativo al quartiere posto lungo la via Bosco, direzione Torre Lapillo, al cui interno ricade l’insediamento industriale-artigianale “ex Alaska”.

Il DP individua tra le politiche pubbliche che concorrono al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione i seguenti obiettivi:

- riqualificazioni dell’ambiente costruito (interventi di risanamento e recupero di patrimonio edilizio e di spazi pubblici);
- riorganizzazione dell’assetto urbanistico (interventi di recupero e realizzazione di opere di urbanizzazione-verde e servizi);
- contrasto all’esclusione sociale (interventi nel campo abitativo e socio sanitario, nel campo della formazione, dell’educazione, del lavoro e dello sviluppo);
- rigenerazione ecologica (ambiente urbano con infrastrutture ecologiche, con percorsi ciclo-pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità).

In questa chiave il progetto propone “ *la riqualificazione dell’area ex Alaska*” caratterizzata 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 una struttura media di vendita, un blocco di residenze 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 60 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. L'intervento si articola intorno a spazi pubblici di particolare qualità urbanistico-architettonica, con la riqualificazione del parco privato ad uso pubblico, integrato nella rete verde locale e degli intorno destinati a verde. In sintesi, la riqualificazione dell'area assicurerà livelli di qualità della vita.

Da ciò si determina la possibilità di trasformare a fini commerciali-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. Gli obiettivi sono articolati in un sistema a tre livelli (finalità, obiettivi generali e obiettivi specifici), secondo lo schema riportato.

<b>OBIETTIVI GENERALI ED OBIETTIVI SPECIFICI DEL DPP PER LA VERIFICA DI COERENZA DELLA PROPOSTA DI PIRU</b>			
A. riqualificazioni dell'ambiente costruito (interventi di risanamento e recupero di patrimonio edilizio e di spazi pubblici);	B. Riorganizzazione dell'assetto urbanistico (interventi di recupero e realizzazione di opere di urbanizzazione-verde e servizi);	C. contrasto all'esclusione sociale (interventi nel campo abitativo e socio sanitario, nel campo della formazione, dell'educazione, del	D. rigenerazione ecologica (ambiente urbano con infrastrutture ecologiche, con percorsi ciclo-pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità).
A.1 Promuovere la riqualificazione paesaggistica;	B.1 Promuovere la riqualificazione paesaggistica;		D1. Promuovere la riqualificazione paesaggistica;
A.2 miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	B.2 miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	C.2 miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	
	B.3 miglioramento della mobilità sostenibile		D.3 miglioramento della mobilità sostenibile
A.4 miglioramento dell'impiego di energie rinnovabili diffuse;			
A.5 eliminazione delle barriere architettoniche			D.5 eliminazione delle barriere architettoniche

## **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 22.345,11 mc di questi:

- circa 11.400,00 mc sono oggetto di ristrutturazione senza modifica di destinazione d'uso;
- circa 2.405,40 mc sono oggetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso;
- circa 9.204,71 mc sono oggetto di demolizione e ricostruzione con incentivo volumetrico;
- circa 10.477,72 mc rappresenta il volume da realizzare ex novo: circa 9.661,72 mc da destinare a commerciale e circa 816,00 mc da destinare a residenza.

L'impostazione planimetrica è condizionata sia da scelte di carattere funzionale e di risposta alle esigenze espresse dalla committenza posizionamento del blocco commerciale lungo via Bosco, sia dalla necessità di posizionare le residenze in un ambito più riservato ma a stretto contatto con il parco a verde.

L'obiettivo dell'intervento è di recuperare l'area dall'insediamento produttivo dismesso, attraverso interventi destinati alla realizzazione di servizi per la collettività, di interventi residenziali privati e interventi di destinati al commercio.

L'accesso all'area avviene da una traversa di via Bosco, lungo il fronte dell'area di intervento, a parte il blocco privato di via Copernico. Su questa viabilità locale si attestano gli accessi che conducono direttamente ai parcheggi a raso.

Lungo via Bosco sono posizionati tutti gli standard pubblici, dai parcheggi a raso al verde attrezzato con accesso diretto da via Bosco.

La sistemazione dell'area prevede la realizzazione di due corpi edilizi di cui uno commerciale ad unico piano, ed uno residenziale a due livelli. Fuori terra.

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 commerciale, quello residenziale e lo sviluppo produttivo della stessa area;
- una migliore articolazione tra spazi privati e spazi aperti pubblici attraverso una concezione del verde pubblico come "verde attrezzato" 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 Dossier di valutazione 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 performance 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 (righe della matrice) con le scelte progettuali – materiali e immateriali - nelle quali si articola l’intervento proposto (colonne).

<b>OBIETTIVI GENERALI ED OBIETTIVI SPECIFICI DEL DPP PER LA VERIFICA DI COERENZA DELLA PROPOSTA DI PIRU</b>			
E. riqualificazioni dell’ambiente costruito (interventi di risanamento e recupero di patrimonio edilizio e di spazi pubblici);	F. Riorganizzazione dell’assetto urbanistico (interventi di recupero e realizzazione di opere di urbanizzazione-verde e servizi);	G. contrasto all’esclusione sociale (interventi nel campo abitativo e socio sanitario, nel campo della formazione, dell’educazione, del	H. rigenerazione ecologica (ambiente urbano con infrastrutture ecologiche, con percorsi ciclo-pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità).
A.1 Promuovere la riqualificazione paesaggistica;	B.1 Promuovere la riqualificazione paesaggistica;		D1. Promuovere la riqualificazione paesaggistica;
A.2 miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	B.2 miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	C.2 miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	
	B.3 miglioramento della mobilità sostenibile		D.3 miglioramento della mobilità sostenibile
A.4 miglioramento dell’impiego di energie rinnovabili diffuse;			
A.5 eliminazione delle barriere architettoniche			D.5 eliminazione delle barriere architettoniche

## MATRICE DELLA INTERRELAZIONI OBIETTIVI/SCELTE PROGETTUALI

	OBIETTIVI SPECIFICI				
SCELTE PROGETTUALI	Promuovere la riqualificazione paesaggistica;	miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	miglioramento della mobilità sostenibile	miglioramento dell'impiego di energie rinnovabili diffuse;	eliminazione delle barriere architettoniche
Riqualificazioni dell'ambiente costruito (interventi di risanamento e recupero di patrimonio edilizio e di spazi pubblici);					
Riorganizzazione dell'assetto urbanistico (interventi di recupero e realizzazione di opere di urbanizzazione-verde e servizi);					
Contrasto all'esculsione sociale (interventi nel campo abitativo e socio sanitario; nel campo della formazione, dell'educazione, del lavoro e dello sviluppo);					
rigenerazione ecologica (ambiente urbano con infrastrutture ecologiche, con percorsi ciclo-pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità).					