



Comune di BISCEGLIE
SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA
(Art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267)



Aggiornamento allo Studio di fattibilità ALLEGATO 2

RELAZIONE TECNICA

Ing Antonio Berardi

19/06/2024

RELAZIONE TECNICA

Situazione attuale

La situazione edilizia dell'area entro cui sono inseriti gli interventi risulta caratterizzata da una completa saturazione delle aree edificabili previste dagli strumenti urbanistici attuativi accompagnata da una notevole carenza di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e a parcheggio, per impianti sportivi e per attrezzature di interesse comune.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Bisceglie, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4046 del 02/08/75 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 483 del 28/02/77 ha previsto per queste aree la realizzazione di servizi, in particolare prevede un lotto per l'edilizia scolastica (48 As), uno per il mercato (47M) e per il parcheggio attualmente esistente (45P) e un altro per la chiesa (46 chiesa) e per un altro parcheggio pubblico (44P).

Tale configurazione consente di prevedere una disponibilità di aree destinate a servizi in grado di sopperire alla carenza prima evidenziata, utilizzando aree destinate a tali scopi ma con capitale privato.

La situazione orografica dei luoghi è caratterizzata dalla presenza di una zona pressoché pianeggiante con una lieve pendenza da est a ovest. Infatti nel verso parallelo alla via Mauro Giuliani si riscontrano pendenze pari al 1 % circa.

Al suo interno sono stati identificati tre lotti di intervento in funzione delle caratteristiche degli interventi previsti.

Sui lotti di intervento 2 e 3 non sono presenti elementi significativi (villetta a piano terra ad uso residenziale) o preesistenze tali da condizionare la progettazione degli edifici previsti.

I lotti sono ineditati e non sono presenti essenze arboree di pregio da salvaguardare. Nel lotto 1 invece è presente invece, un edificio residenziale di due piani fuori terra realizzato in epoca recente. La casa, ha una superficie coperta di circa 137 mq ed ha un volume complessivo di circa 1.273 mc.. E' stata costruita all'incirca negli anni successivi al 1950 e non presenta alcun valore di tipo storico-monumentale.. Lo stato di conservazione non è buono in quanto non sono state svolte abitualmente sia le manutenzioni di tipo ordinario che quelle di tipo straordinario.

La accessibilità ai tre lotti è possibile da tutte le vie che circondano ed attraversano l'ambito di intervento.

Dal punto di vista urbanistico la superficie dei lotti nr. 1-2-3 risulta essere complessivamente di mq. 22.058, distinta in 5.400 mq nel lotto 1, 9.658 mq nel lotto 2, 7.000 mq nel lotto 3 oltre a 3.400 di parcheggio pubblico preesistente.

Interventi di progetto

Gli interventi che si intendono attuare per il conseguimento degli obiettivi proposti, si possono distinguere in:

1. Centro sportivo e relative aree pertinenziali;
2. Asilo nido;
3. Isola ecologica;
4. Centro commerciale e servizi;
5. Parcheggi e aree di pertinenza.

1. Centro sportivo

La carenza di attrezzature sportive negli ambiti circostanti ha determinato la scelta di prevedere la realizzazione di un centro sportivo polivalente all'interno di un'area comunque tipizzata per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie.

L'immobile è stato posizionato in maniera da avere l'ingresso principale prospiciente l'area a parcheggio di via Veneziani.

Il progetto prevede la realizzazione di un centro sportivo polivalente di 40x50 metri, dotato di bagni/spogliatoi pertinenziali.

- La copertura:

sarà realizzata con una tensostruttura, una soluzione versatile e conveniente che offre numerosi vantaggi:

- Rapidità di montaggio: permette di realizzare il centro sportivo in tempi brevi
- Economicità: rappresenta una soluzione più economica rispetto alle coperture tradizionali
- Versatilità: può essere adattata a diverse esigenze di spazio e forma
- Resistenza: garantisce un'elevata resistenza agli agenti atmosferici

- Pavimentazione

La scelta del pavimento è fondamentale per garantire la sicurezza e il comfort degli atleti. Si prevede l'utilizzo di un pavimento in materiale sintetico, che offre diverse caratteristiche:

- Elevata resistenza all'usura e ai graffi: adatto ad un utilizzo intensivo
- Impermeabile e facile da pulire: garantisce un'igiene ottimale degli ambienti
- Antiscivolo: riduce il rischio di cadute e infortuni
- Ampia gamma di colori e finiture: permette di personalizzare il look del

centro sportivo

- *Strutture:*

All'interno del centro sportivo saranno presenti le seguenti strutture:

- Palestra polivalente: dotata di pavimentazione in materiale sintetico, ideale per la pratica di diverse discipline sportive, come pallavolo, basket, calcio a cinque e ginnastica.
- Spogliatoi: ampi e confortevoli, dotati di docce, armadietti e servizi igienici.
- Bagni: accessibili a persone con disabilità.
- Ufficio: per la reception e l'amministrazione del centro sportivo.

Il centro sportivo polivalente sarà un importante punto di riferimento per la comunità locale, offrendo uno spazio dedicato alla pratica dell'attività fisica e al benessere psicofisico degli individui. La scelta di materiali e strutture di alta qualità garantirà un utilizzo sicuro e confortevole del complesso per molti anni a venire.

2. Asilo nido

L'area su cui insiste l'asilo nido per 40 utenti è di mq 2.736 e il Comune di Bisceglie si è riservato la progettazione e realizzazione per cui la STU Seminario provvederà a cedere le aree su richiesta del Comune.

3. Isola ecologica;

Il progetto prevede la realizzazione di un'isola ecologica mobile di quartiere. L'isola ecologica sarà posizionata nel lotto 2 su un'area di spartitraffico; l'accesso dell'utenza sarà pedonale che potrà usufruire dei parcheggi esistenti del centro commerciale, mentre sarà garantito l'accesso per il carico e scarico da mezzi della nettezza urbana dalla viabilità di servizio riservata al carico e scarico del centro commerciale.

Layout

L'isola ecologica sarà suddivisa in diverse aree:

- Area di conferimento: dove i cittadini potranno conferire i propri rifiuti differenziati in appositi cassonetti dedicati a ciascuna frazione merceologica (carta, plastica, vetro, metallo, umido, indifferenziato). I

cassonetti saranno adeguatamente dimensionati e posizionati in modo da facilitare le operazioni di conferimento.

Impianti

L'isola ecologica sarà dotata dei seguenti impianti:

- Impianto di illuminazione: a basso consumo energetico, per garantire la visibilità anche nelle ore notturne.
- Impianto di videosorveglianza: per garantire la sicurezza dell'area e prevenire atti di vandalismo.
- Impianto di raccolta delle acque piovane: per la raccolta e il riutilizzo delle acque piovane per il lavaggio dei cassonetti e la pulizia dell'area.

Considerazioni finali

L'isola ecologica di quartiere con area parcheggio e manovra sarà un servizio ancora più completo e funzionale per la cittadinanza, facilitando l'accesso all'isola ecologica e garantendo una maggiore sicurezza e comfort agli utenti.

4. Centro commerciale e servizi;

Il centro servizi di quartiere è composto da 2 Medie Strutture, una M3 alimentare e una M2 non alimentare e un ristorante.

Questa diversa previsione rispetta sia l'attuale normativa regionale, che consente nelle aree con destinazione urbanistica commerciale di esercitare commercio, indifferentemente di vicinato o di medie superfici di vendita (vedi L.R. Puglia 11/2018), sia le previsioni del Piano Strategico del Commercio del Comune.

L'area di riferimento per la localizzazione della struttura polifunzionale del centro servizi di quartiere occupa i lotti per i quali lo strumento urbanistico comunale vigente prevede la realizzazione di una struttura mercatale o servizio simile, e alla realizzazione di edilizia scolastica.

I parcheggi, sono in quantità sufficiente e superiore rispetto a quanto previsto dalla normativa, e avranno una nuova e differente distribuzione e collocazione; a) i parcheggi pubblici già esistenti saranno parzialmente spostati in adiacenza del centro sportivo polivalente e della chiesa; verranno demoliti i bagni pubblici esistenti e verranno ri-edificati nuovi con spogliatoi e docce pertinenziali al centro sportivo; b) i nuovi parcheggi a standard di uso pubblico verranno ubicati in parte in adiacenza alla chiesa, ed in parte nel lotto 1 in adiacenza alla

scuola.

Un'area dedicata al sagrato della chiesa saranno realizzati e integrati con il parcheggio circostante e connessi con il centro, la chiesa e le scuole; questa nuova distribuzione degli spazi ha la finalità di concentrare i servizi pubblici nell'area attorno alla chiesa e i parcheggi privati pertinenti alla struttura commerciale attorno ad essa, senza però creare una frattura tra i 2 ambiti (pubblico e privato) ma mantenendo connessione e fluidità tra le 2 aree per l'utenza cittadina sia pedonale che veicolare.

La viabilità preesistente sarà interessata da alcune modifiche per rendere l'intervento complessivo integrato con il quartiere, nello specifico:

- sarà realizzata una rotatoria su via Giuliani che consentirà l'ingresso nei parcheggi del centro servizi e nei parcheggi di uso pubblico;
- altra rotatoria sarà realizzata tra via Colangelo, via Cosmai, via Calace e consentirà l'accesso alla viabilità dei parcheggi (sia pubblici che del centro servizi) e si raccorda con via Veneziani;
- Via Veneziani sarà parzialmente occupata (per 26 m lineari) dai nuovi parcheggi pubblici e traslata di 19 metri per raccordarsi con la rotatoria come da progetto al fine di rendere più sicuri gli attraversamenti pedonali e gli accessi ai parcheggi rallentando il traffico veicolare all'interno delle aree interessate dalla STU

Il Comune ha comunicato la sua intenzione di non prevedere più l'ampliamento della scuola elementare di Via Martiri di via Fani, così viene modificata la sagoma dell'area destinata all'espansione che verrà destinata a zona filtro per l'entrata e l'uscita della scuola, evitando così l'uscita degli alunni dalla scuola direttamente sulla strada, con disponibilità di parcheggi.

L'operazione promossa dalla S.T.U. permette, mantenendo tutte le superfici e standard previsti da P.R.G., di poter modificare la localizzazione delle diverse funzioni all'interno dell'area.

L'area sarà dotata di un adeguato numero di blocchi servizi e di uscite di emergenza in corrispondenza degli ingressi e collocate sul perimetro in modo da coprire, secondo quanto previsto dalla normativa, tutti i flussi di evacuazione possibili.

Gli ingressi principali saranno realizzati in corrispondenza della via Mauro Giuliani e via Colangelo. Oltre ai normali servizi igienici, distinti per sesso, per il pubblico di visitatori, si prevede la realizzazione di servizi igienici opportunamente dimensionati ed attrezzati per disabili. Altri servizi igienici saranno inseriti in ognuno dei moduli predisposti per le attività commerciali.

Il comparto in esame è delimitato dalla via M. Giuliani a Est, dalla via Martiri di via Fani a Sud, dalla via Colangelo a Ovest e dalla via Veneziani a Nord.

In tale zona la normativa adottata prescrive che l'indice di fabbricabilità

fondiaria, ai sensi dell'art. 27 delle N.T.G. del P.R.G.C. non debba superare il massimo previsto per le zone limitrofe che in questo caso è 4,5 mc al mq.

5. Parcheggi e aree di pertinenza

Nel comparto è anche individuato il sito dell'area da destinare a parcheggi che deve essere non inferiore a:

Calcolo delle aree a parcheggio

a) Parcheggio pubblico mq. 40/mq. 100

b) Parcheggio privato mq, 1,5/mq. 1 per super. vendita da 1.500 a 2.500 mq.

c) Parcheggio privato mq, 1,0/mq. 1 per super. vendita da 600 a 1.500 mq.

La sistemazione degli spazi circostanti il centro servizi è stata effettuata con l'obiettivo di realizzare uno spazio funzionale, in parte pedonale, sicuro, completamente accessibile da tutti in ogni momento della giornata, in grado di svolgere una funzione non solo di sosta per le auto ma anche di tipo aggregativo per l'intero ambito di intervento.

Nel lotto 3 in adiacenza alla Chiesa di Santa Maria di Costantinopoli su un'area di mq 2.153 destinata a standard per parcheggio pubblico di quartiere sarà realizzato un sagrato della superficie di mq 890 e nei residui mq 1.263 stalli per parcheggio.

I bagni pubblici attualmente siti nel parcheggio pubblico esistente prospiciente via Colangelo saranno sostituiti con i bagni/spogliatoi al servizio del centro sportivo.

Nelle aree di pertinenza del centro, per una superficie complessiva di 5.116 mq sono previsti altri parcheggi per la sosta delle auto e dei ciclomotori, l'area di pertinenza per il carico e scarico delle merci e gli spazi per i pedoni.

Nell'area prospiciente la Scuola sono previsti un parcheggio pertinenziale al Centro Servizi di superficie pari a mq 4.300,00, e lo standard a parcheggio pubblico di quartiere su una superficie complessiva di mq 1.100,00 sarà destinata a verde e parcheggi ad uso anche della scuola elementare.

La accessibilità per soggetti portatori di handicap è garantita dalla presenza di rampe poste in corrispondenza degli ingressi principali.

In prossimità dell'edificio, sono previsti dei posti di sosta per le auto riservati per lo stesso tipo di utenza.

Si prevede per la realizzazione di tutte le aree di sosta, innanzitutto, lo scorticamento del terreno, poi la formazione e compattazione di rilevati (esiste nell'area una differenza di quota che si aggira all'incirca a 1 metro), la formazione della fondazione stradale costituita da misto granulare stabilizzato, e la pavimentazione con binder bituminoso e tappeto di usura costituito da graniglia di sabbia agglomerata a caldo con bitume di penetrazione e quindi la realizzazione dei marciapiedi con l'uso di eventuali pietrini in cemento o altri tipi di pavimentazione (autobloccanti colorati, ecc.).

Saranno inseriti pali di illuminazione ai bordi delle aree su cui saranno inseriti corpi illuminanti ai vapori di mercurio di potenza idonea a garantire una perfetta illuminazione.

A completamento dell'intervento sarà prevista una segnaletica idonea a garantire una facile fruibilità di tutti gli spazi da parte degli utenti.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla tabella dei parametri urbanistici allegata.