



REGIONE
PUGLIA

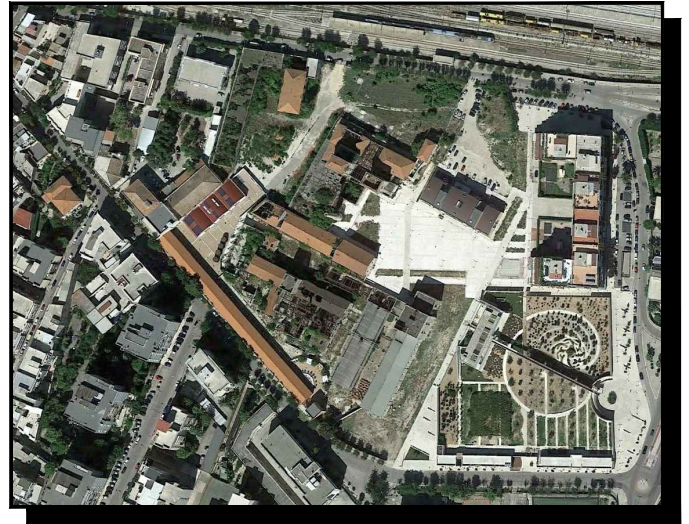
COMUNE DI BARLETTA

"Città della Disfida"

Quartiere "Borgovilla-Patalini"

Programma innovativo e
sperimentale in ambito
urbano denominato
Contratti di Quartiere II

Decreto Ministero delle
Infrastrutture e dei Trasporti
27 dicembre 2001, n.21



Progetto Definitivo

(Rielaborazione a seguito nota MBAC-SBAP 3657 04.05.2010 e 771 24.01.2011)

Alloggi per utenze differenziate

COD. PRATICA	SCALA	DESCRIZIONE TAVOLA	TAVOLA	
2009-0100 - SP2	--	RELAZIONE TECNICA GENERALE E DELLE OPERE ARCHITETTONICHE	RTG	
RUP: Ing. Rosario Palmitessa				
PROGETTAZIONE: Arch. Michele Sgobba (capogruppo-mandatario ATIP)				
REV.	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
01	10/02/2020			arch. Michele Sgobba



INDICE

PREMESSA

1. SITUAZIONE ATTUALE

- L'area del fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli nel progetto di recupero dell'ex Distilleria
- Il quadro vincolistico

2. OBIETTIVI E CRITERI DI PROGETTO

3. INTERVENTI DI PROGETTO

4. DATI COMPLESSIVI DELL'INTERVENTO

5. COSTI DELL'INTERVENTO

6. GESTIONE DEI MATERIALI EDILI

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

PREMESSA

Il Contratto di Quartiere è un programma integrato, per la realizzazione di interventi di edilizia, in campo sociale e per l'occupazione, nei quartieri dei centri urbani caratterizzati dalla presenza di edilizia residenziale molto degradata.

I principali obiettivi di un Contratto di Quartiere concorrono a:

- accrescere la dotazione e la qualità dei servizi, verde pubblico e strade;
- migliorare la qualità delle abitazioni e dell'insediamento;
- risparmiare le risorse naturali e contenere il consumo energetico;
- realizzare accordi tra enti pubblici per incrementare l'occupazione e favorire l'integrazione sociale;
- realizzare accordi con associazioni e volontariato per migliorare l'offerta dei servizi pubblici.

Il comune di Barletta con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 23/09/1999 esecutiva ai sensi di legge, ha approvato la perimetrazione dell'ambito di intervento del "Programma di Recupero Urbano delle aree poste a sud della ferrovia" entro cui è stato elaborato il progetto di recupero.

L'ambito perimetrato ha compreso l'area dell'ex Distilleria, parte dell'ambito disciplinato come zona A del P.E.E.P. e l'adiacente quartiere popolare di via Cellini e Sansovino, al fine di operare una ricucitura dei brani urbani esistenti, e di favorire nuove relazioni fisiche e funzionali tra gli stessi.

Oggetto di intervento per il P.R.U., si ricorda, sono state aree periurbane caratterizzate da una densità edilizia media, dove sussistono realtà tipologiche differenti, caratterizzate dalla scarsa dotazione in termini quali-quantitativi dei servizi collettivi necessari a garantire la dotazione minima prevista dagli standard urbanistici: l'area perimetrata nel suo complesso, presenta infatti una grave carenza ambientale dovuta soprattutto alla mancanza di attrezzature di interesse comune, dal verde di qualsiasi tipo e di parcheggi pur in presenza di ampie aree destinate a servizi non realizzati per mancanza di adeguate risorse finanziarie.

Anche dal punto di vista sociale risulta evidente la mancanza di spazi di incontro come piazze, aree attrezzate a gioco e verde pubblico.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

Accanto alle condizioni di degrado riscontrabili, si osserva, tuttavia, anche la presenza di grandi potenzialità dell'area, al fine di realizzare residenze pubbliche e di reperirvi ampi spazi per servizi e attrezzature di interesse e/o uso pubblico: la presenza di aree libere all'interno dell'ambito e la possibilità di recuperare e dare una nuova destinazione funzionale ad aree dalla localizzazione centrale, sia di proprietà comunale che di proprietà privata, ha reso questo ambito particolarmente significativo per la vita economica della città e per gli sviluppi urbanistici dell'intero territorio comunale.

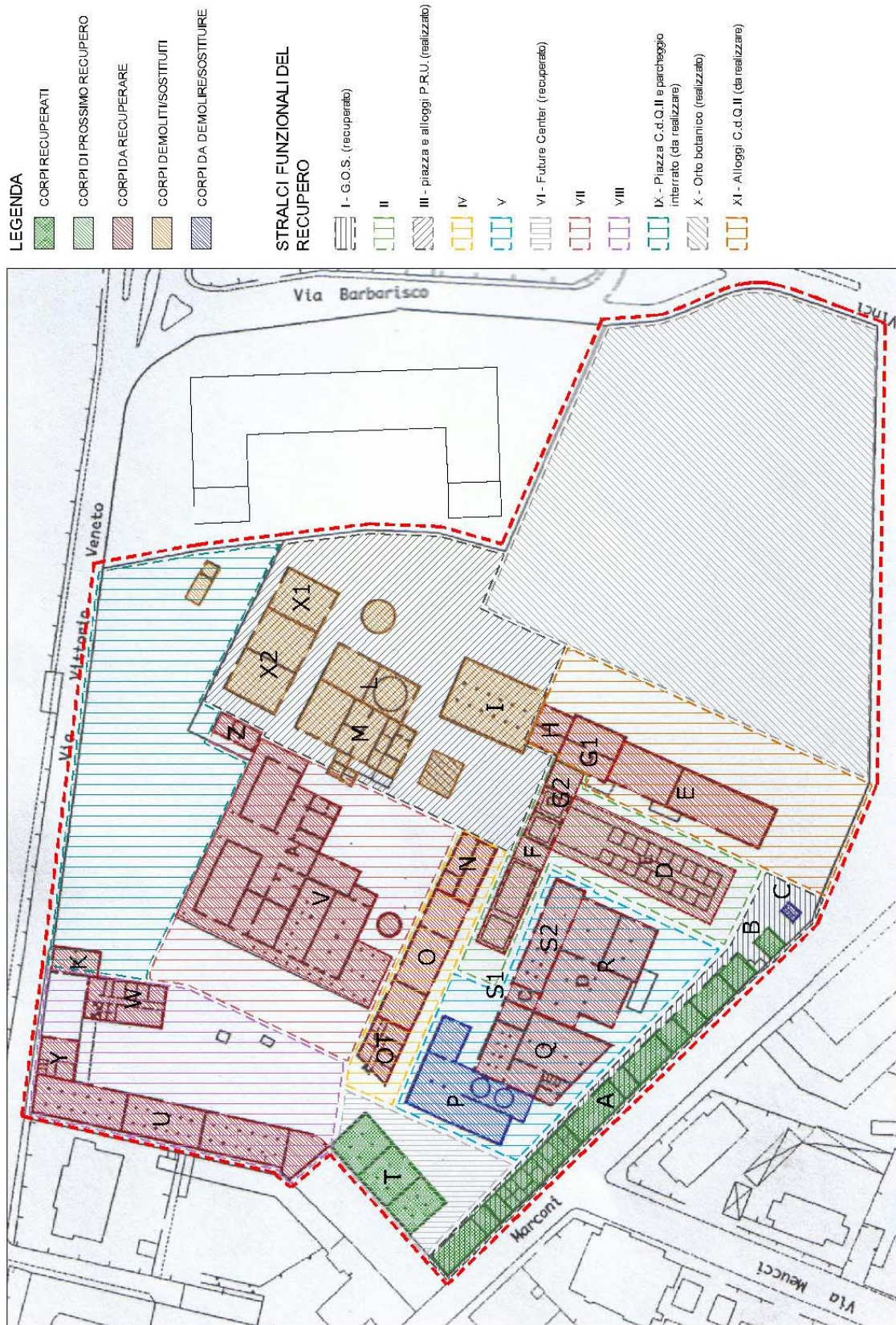
All'interno di tale quadro, il ruolo della Ex Distilleria è risultato determinante per la pianificazione urbana dell'intera area circostante, sia per il ruolo di cerniera che può svolgere tra il centro commerciale e direzionale a nord della Ferrovia ed i quartieri realizzati a sud della ferrovia (scarsamente dotati di servizi ed infrastrutture), sia per la funzione di nodo d'interscambio dei mezzi di trasporto con la stazione ferroviaria posta di fronte.

La rilevanza urbanistica dell'operazione che si sta avviando risiede essenzialmente nella localizzazione nodale delle aree di intervento e nella volontà, espressa dall'Amministrazione comunale, di procedere ad una riorganizzazione delle porzioni di territorio urbano che vi sono comprese, attraverso un'azione di recupero del complesso dell'ex distilleria, caratterizzato dal particolare valore storico-architettonico, e dalla riqualificazione di ampie aree di proprietà pubblica a prevalente destinazione residenziale, tramite la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse collettivo.

In funzione delle analisi conoscitive del nucleo urbano e delle attese della popolazione, è stato definito quale ambito di intervento per il Contratto di Quartiere una porzione di territorio caratterizzato da diffuso degrado dell'ambiente urbano, carenza di servizi, mancanza di infrastrutture, ed un contesto caratterizzato da scarsa coesione sociale: **QUARTIERE "BORGOVILLA-PATALINI"** in cui rientrano aree dismesse come l'area dell'ex distilleria in prossimità di aree a forte tensione abitativa e con evidente carenza di servizi e spazi collettivi.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

STATO DI ATTUAZIONE: IDENTIFICAZIONE VOLUMI DA RECUPERARE E STRALCI FUNZIONALI



Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

1. SITUAZIONE ATTUALE

1.1. L'area del fabbricato da destinare ad alloggi nel progetto di recupero dell'ex Distilleria

L'ambito nel suo complesso è caratterizzato da una grave carenza ambientale soprattutto dovuta alla mancanza di attrezzature di interesse comune, del verde e di servizi; nonché dal punto di vista sociale risulta evidente la mancanza di spazi di incontro, luoghi in grado di dare identità al quartiere.

L'area oggetto di intervento rientra nell'ambito della ex Distilleria del "Programma di Recupero Urbano delle aree poste a Sud della Ferrovia" e si inserisce attivamente nel programma dell'Amministrazione Comunale di avviare un processo generale di recupero e riqualificazione che interessi non solo le aree di intervento, ma anche i territori ad esse adiacenti. Essa rappresenta un'area di intervento strategica in quanto è compresa tra il centro urbano di Barletta, la linea ferroviaria e l'espansione post-bellica.

Gli apporti finanziari di questo nuovo programma contribuiranno ad integrare le risorse previste dal programma di recupero urbano, consentendo in questa maniera di coprire finanziariamente buona parte degli interventi previsti, in particolare per quanto riguarda l'area della ex distilleria. Tali finanziamenti aggiunti ad eventuali risorse private contribuiranno a recuperare l'intera area dell'ex distilleria che potrebbe svolgere un importante ruolo di identificazione sociale e culturale dell'intero ambito anche in virtù delle previsioni di servizi pubblici e di interesse collettivo che la pubblica amministrazione ha fatto e in parte già attuato per alcuni dei suoi manufatti (GOS, Incubatore d'impresa, Alloggi per Anziani).

I nuovi interventi sono dettati dai **mutamenti sociali e dai nuovi stili di vita**: ad oggi è più che mai necessario tener conto delle diverse esigenze rispetto ai canoni del passato, dei nuovi soggetti – **giovani coppie, anziani, disabili** – portatori di esigenze molto diverse rispetto a quelle della famiglia tradizionale.

La monofunzionalità prevalente con cui venivano concepiti gli ambiti di Edilizia Residenziale Pubblica, portavano alla **netta separazione tra residenza e servizi**; questo comportava il fatto che i piani erano attuati per quello che riguardava la parte residenziale, mentre le parti destinate ai servizi molto spesso non venivano attuate.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

Si verificava così una mancanza di coesione e disgregazione del tessuto edilizio, si creavano questi vuoti dovuti alla non attuazione di quelle parti destinate ai servizi, che di fatto diventavano "terra di nessuno", spazi abbandonati in cui il degrado fisico ed ambientale la faceva da padrone.

Nel 1882 ai margini della città iniziano i lavori per la costruzione della distilleria su un'area, originariamente¹ di proprietà della Centrale Cantina Cooperativa di Puglia, Lucania e Molise. Attualmente l'area della Ex Distilleria, a seguito della espansione della città risulta interamente assorbita dal tessuto urbano e si presenta come un complesso produttivo dismesso che si estende su una superficie di circa cinque ettari, con un impianto urbanistico concluso ai bordi. Le strutture che vi sorgono costituiscono un esempio di archeologia industriale, caratterizzate da una rilevante qualità edilizia, che ha indotto la Soprintendenza ad apporre il vincolo di tutela monumentale con Decreto del 21/08/1990. L'impianto produttivo ha cessato di funzionare nel 1975 e da allora è sottoposto al degrado del tempo e della mano vandalica dell'uomo.

La dismissione e abbandono degli immobili ai fini produttivi e di servizio ha determinato il sorgere di nuove esigenze funzionali. Gli elevati valori posizionali e la necessità di dare risposte al crescente fabbisogno di domanda di interventi di carattere sociale e culturale oltre che di promozione turistica ed industriale, hanno vocato l'area come catalizzatore degli interventi di recupero dell'intero tessuto urbano adiacente.

1.2. Il quadro vincolistico

Dal punto di vista urbanistico, l'area della distilleria era individuata come "zona industriale" nel P.R.G. del '71. Successivamente, sull'area è stato approvato un piano particolareggiato (del d. G.R. n°6988 del 2/09/1986) in variante, che prevedeva di destinare l'area a E.R. ed ai relativi servizi di urbanizzazione.

Con decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data 21/08/1990 è stato posto il vincolo ai sensi della Legge n.1089 del 01/06/1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico su quasi tutto il complesso edilizio della ex distilleria e terreni di pertinenza per una superficie di circa mq. 40.680.

¹ La situazione attuale vede il Comune di Barletta proprietario dell'intero complesso, avendolo acquistato per un importo di € 3.775.299.93 più I.V.A. ed oneri vari.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

Per effetto di tale decreto sono stati sottoposti a tutela tutti gli edifici della ex Distilleria come sopra rimanendo esclusa dal vincolo solo una superficie di circa mq. 8.630 posta alla estremità est del complesso.

Con delibera del C.C. n°35 del 23/04/1999 è stato approvato il P.R.U. delle aree poste a sud della ferrovia", delegato il sindaco alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma e richiesto il finanziamento alla Regione. La Giunta Regionale con deliberazione n°1484 del 30/10/2000 ha deliberato di finanziare con fondi di cui alla delibera di C.R. n°306/1998 gli interventi dei Programmi di Recupero che sono stati ritenuti ammissibili e tra i Comuni ammessi a finanziamento è stato compreso il Comune di Barletta.

L'apposizione del vincolo per effetto della L.1089/39, così come modificata dal D.L. n.42 del 22/01/2004, che interessa circa i 4/5 dell'area, ha richiesto il parere preventivo da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Bari, rilasciato il 14 Marzo 1997, in occasione della presentazione del PRU/ Progetto Preliminare.

Nello specifico, la Soprintendenza si è espressa favorevolmente in merito agli specifici aspetti progettuali e alle nuove destinazioni d'uso, preso atto della volontà dell'Amministrazione Comunale di pervenire ad un pieno recupero dell'area e degli immobili ivi compresi.

Il presente progetto interessa una parte del complesso architettonico, e nello specifico l'immobile che si compone degli edifici individuati dal Piano di Recupero, cosiddetto "Gasparrini", con le etichette E e G1.

Il Progetto preliminare allegato al Programma Innovativo di Sperimentazione in Ambito Urbano, definito "Contratto di Quartiere II" del 2004, ed il successivo Progetto Definitivo approvato nel 2006 ne prevedevano la ristrutturazione in forma di demolizione e ricostruzione, in conformità alle previsioni del Piano di Recupero vigente, autorizzato con atto della Soprintendenza del 08/03/1997.

Successivamente con atto del 04/05/2010 prot. 3657, la medesima Soprintendenza si è espressa nel merito degli interventi di recupero, che in origine prevedevano anche operazioni di demolizione con e senza ricostruzione, adottando provvedimento negativo sulla richiesta di demolizione sia parziale che totale del fabbricato in parola, essendo trascorsi 5 anni dal primo provvedimento autorizzativo del Piano di Recupero.

Tale indirizzo ribadito con nota della Soprintendenza del 24/01/2011 prot. 771, costituisce presupposto autorizzativo per la redazione di un nuovo progetto di recupero e rifunzionalizzazione dell'immobile in parola, per destinarlo ad alloggi di ERP e servizi annessi.

Con nota prot.4438 del 05/10/2015, quindi, la Soprintendenza ha autorizzato, ai sensi

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

dell'art.21 del D. Lgs. 42/2004, il progetto definitivo rivisto alla luce dei suddetti pareri, inviato con nota integrativa acquisita dall'ente con prot. 6897 del 22/05/2015; questo progetto ha previsto la conservazione della sagoma dell'edificio preesistente, il recupero delle strutture murarie e l'adeguamento funzionale dello spazio interno alle nuove destinazioni. Tale progetto esecutivo viene modificato tenendo conto delle prescrizioni elencate nel parere suddetto.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

2. OBIETTIVI E CRITERI DI PROGETTO

Coerentemente con gli indirizzi dell'Amministrazione, il progetto fa riferimento a due famiglie di obiettivi:

- obiettivi urbanistici complessivi relativi all'intera città: l'intervento mira a valorizzare, dal punto di vista fisico e funzionale, il ruolo di cerniera tra la città consolidata e la nuova città dell'espansione del dopoguerra, in gran parte costruita attraverso piani di zona pubblici; in particolare, intende compensare i forti squilibri di funzioni superiori e standard (ad esempio attraverso i locali destinati a ad attività comunitarie e nel settore dei servizi) contribuendo ad assegnare al contesto in esame una valenza urbana e non periferica.
- obiettivi urbanistici, architettonici e funzionali relativi alla scala dell'area d'intervento: in tal caso l'intervento, dopo aver riconosciuto le condizioni di pregio morfologico-urbano, storico-architettonico e funzionale-distributivo dell'area dell'ex distilleria e delle strutture esistenti, ha inteso porsi con il massimo rispetto dei caratteri fisici ereditati, rispettando la riconoscibilità del processo storico-formativo e del carattere architettonico-costruttivo delle preesistenze, nonché conservando e attualizzando la riconoscibilità morfologica e percettiva dell'area.

L'idea progettuale per la realizzazione di "residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli", trova fondamento nella volontà di confrontarsi ed interagire (sotto il profilo sia visivo-percettivo che fisico-funzionale) con il contesto urbano in cui si inserisce, e di rispondere al fabbisogno residenziale del Comune di Barletta.

In particolare si prevede di convertire gli ambienti, oggi completamente privi di utilizzo, dei corpi E e G1, in locali ad uso pubblico a piano terra e ad alloggi di edilizia sperimentale sovvenzionata ai piano primo e secondo, nelle porzioni rappresentate dagli elaborati grafici. In particolare una possibile destinazione dei locali a piano terra potrebbe essere quella descritta nell'elaborato DA2V.

Alla luce di analisi di contesto e osservazioni, è possibile individuare quali criteri di progetto:

a. Il rapporto con le preesistenze di pregio – archeologia industriale

Come si è osservato l'intervento rientra in un ambito di elevato pregio storico e demografico di archeologia industriale. Nello specifico, nelle aree immediatamente a ridosso delle future residenze e servizi collettivi per utenze socialmente deboli si registra la

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

presenza di elementi a forte riconoscibilità urbana in grado di assurgere a fattore di orientamento visivo anche all'esterno dell'area dell'ex-Distilleria.

Si fa riferimento, in particolare, al corpo di fabbrica originario (con le torrine delle cisterne e la ciminiera), ed alle direttrici morfologiche consolidate (ossia i percorsi di attraversamento dell'ex Distilleria e del tessuto urbano in cui l'area di intervento è inserita).

Le modalità di intervento sono state individuate in relazione al conseguimento degli obiettivi generali di riqualificazione edilizia ed urbanistica previsti dall'articolo 3.3 del bando di gara relativo al finanziamento di interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata da realizzare nell'ambito di programmi di recupero urbano denominati "Contratti di Quartiere" (Delib. Reg. n.1493 del 26 settembre 2003).

In particolare gli interventi previsti all'interno del Contratto di Quartiere del comune di Barletta sono finalizzati, per quanto riguarda la componente urbanistico-edilizia, a:

- rinnovare i caratteri edilizi ed incrementare la funzionalità del contesto urbano assicurando nel contempo il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento delle risorse energetiche;
- accrescere la dotazione dei servizi di quartiere, dell'arredo urbano e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- migliorare la qualità abitativa ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale.

A tal fine, gli interventi di sperimentazione nel settore dell'edilizia residenziale prevedono:

- il recupero del patrimonio edilizio secondo le tipologie di intervento di cui all'art. 31, comma 1, lettere c) e d) della legge n. 457/1978;
- la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dello stesso art. 31;
- interventi di nuova realizzazione per riconnettere le aree edificate e completare alcune opere di urbanizzazione.

Come premesso, il presente progetto interessa una parte del complesso architettonico, e nello specifico l'immobile che si compone degli edifici individuati dal Piano di Recupero, cosiddetto "Gasparrini", con le etichette E e G1.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

L'edificio E è stato realizzato tra il 1945 e il 1965 per allocarvi il deposito tini, dapprima di piccole dimensioni, in un secondo momento sostituiti con grossi tini a base circolare (circa 5 metri di raggio) in acciaio e ferro chiodato, di cui rimangono oggi le sole tracce di allocazione a pavimento. Il locale era poi dotato di scale e camminamenti in quota realizzate in metallo, anch'esse completamente rimosse. La struttura muraria è in blocchi di tufo con spessore di circa 70 cm e coperta con capriate di tipo palladiano con monaco e saette per l'intera luce di oltre 12 metri, disposte ad interasse di circa 4 metri, corrispondente a quello delle finestrate. Queste ultime hanno sviluppo in altezza per 4,60 metri con luce netta esterna di 1,40 metri, e sono disposte su doppio ordine, con una notevole strombatura verso l'interno.

Il manto di copertura, a differenza di altri edifici più datati, è realizzato in lamiera grecata. L'edificio adiacente G1, invece, presenta un'altezza nettamente maggiore, 18,10 metri interni ed era destinato alla produzione. Trovavano posto al suo interno i macchinari e le caldaie con incastellature metalliche ottenute parzialmente con reimpiego di materiale bellico, di cui rimangono alcuni brandelli. Scale metalliche permettevano la distribuzione verticale sui due livelli di ballatoio originari.

L'ampia e continuata opera di vandalismo e depredazione dai materiali ferrosi e metallici, ha ridotto l'immobile in un mero scheletro strutturale, con pesanti fenomeni di degrado, dovuti ai tamponamenti impropri delle finestrate, all'azione degli agenti atmosferici che hanno sfondato una campata del tetto a falde e il sottostante controsoffitto, e all'azione dei danni meccanici di natura antropica (allargamento delle porte per permettere l'uscita dei materiali più ingombranti).

Il rapporto con le preesistenze viene determinato attraverso delle soluzioni progettuali così individuate:

- Il progetto è stato improntato a preservare da un lato l'aspetto esterno del manufatto, connotato dalla regolarità delle alte finestrate, continue terra-cielo con interposta trave di irrigidimento, e dall'altro a valorizzare la testimonianza di archeologia industriale;
- Sono state perciò conservate le finestrate continue verticali, con soluzioni tecniche che possano permettere l'inserimento degli interpiani di progetto (tre livelli in luogo dei precedenti 2) – realizzando delle alte logge, ottenute per arretramento dell'infisso verso l'interno del volume;

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

- Si è previsto un androne a tutt'altezza in corrispondenza delle due maggiori aperture sul lato ovest che permetta di percepire dal basso l'intera altezza originaria dell'originario "deposito tini" della distilleria;
- Si è scelto di rendere visibili dai suddetti androni le capriate lignee, interrompendo la controsoffittatura che a sua volta riprende l'originario incannucciato;
- Si è deciso quindi di preservare l'aspetto delle coperture e la scansione dei volumi principali, per non alterare l'aspetto dell'immobile, nella sua austera autenticità.

L'altezza interna del fabbricato E, pari a quasi 11 metri, ha infatti consentito la realizzazione di un piano terreno e di due livelli residenziali, con altezza netta di 2,70 mt ciascuno. Per il fabbricato G1, invece, essendo di altezza nettamente superiore, pari a 18,10 metri, è stato possibile prevedere cinque orizzontamenti di progetto.

Il piano terra dell'intero immobile avrà un'altezza interna netta pari almeno a 3,50 mt., consentendo una destinazione pubblica degli ambienti, ovvero per l'uso collettivo dei residenti e del quartiere.

Obiettivo generale del progetto, pertanto, è coniugare organicamente e strategicamente qualità della vita, sviluppo economico, coesione sociale, tutela ambientale e servizi di prossimità, senza omettere il contesto globale di riferimento e valorizzando in primis le risorse della comunità locale.

Il risparmio energetico ed il contenimento nell'uso delle risorse naturali sono stati gli obiettivi fondamentali posti a base della progettazione.

In fase di progettazione si è valutato il comportamento termico dell'edificio e delle sue parti, attraverso un'attenta interrelazione con il contesto climatico e ambientale per quello che riguarda l'orientamento dell'edificio, il controllo del flusso termico, l'uso di materiali isolanti ad accumulo termico, la conservazione del calore, l'irraggiamento solare, ecc; si è posta attenzione a materiali e prodotti scelti, di cui siano note le caratteristiche positive in merito a:

- basso dispendio energetico in fase di produzione;
- non nocività per gli operatori coinvolti nei processi produttivi e applicativi;
- assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita;
- impiego di materie prime rinnovabili o il più possibile di derivazione "naturale";
- ridotta e semplice manutenibilità;
- reimpiegabilità o riciclabilità del prodotto una volta terminato il ciclo di vita.

Per il risparmio della risorsa acqua è prevista l'installazione di:

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

- riduttori di flusso per la limitazione del volume di acqua per usi domestici;
- cassetta per risciacquo wc a doppio tasto per consentire di regolare la quantità di risciacquo attraverso la batteria di scarico (9/4 litri) pur mantenendo il volume di spinta di risciacquo a nove litri a garanzia di igiene;
- impianto "duale", in grado di fornire acqua potabile per tutti gli usi domestici e che possa utilizzare contemporaneamente le acque meteoriche, raccolte tramite apposito sistema, per gli usi non domestici.

Per il raggiungimento di adeguati livelli di benessere termoigrometrico, specie con riguardo alla qualità dell'aria e al raffrescamento estivo degli alloggi di edilizia sperimentale sovvenzionata destinata ad per utenze differenziate (giovani coppie, anziani), in fase progettuale si è giudicato adeguato l'orientamento dell'edificio leggermente inclinato verso Est rispetto all'asse Nord-Sud.

I vantaggi conseguenti all'orientamento del corpo residenziale sono:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli alloggi mono affaccio, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale;
- consentire che le facciate ovest ed est dell' edificio possano essere parzialmente schermate da alberature a foglie caduche, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva;
- garantire un'esposizione ottimale degli impianti solari in progetto.

La tipologia edilizia individuata per gli alloggi di edilizia sperimentale sovvenzionata, non consente la naturale ventilazione trasversale degli alloggi, pertanto al fine di garantire migliori condizioni di comfort termoigrometrico anche per quegli alloggi che non hanno un doppio affaccio, è stata utilizzata la distribuzione comune interna, naturalmente areata.

L'articolazione dello spazio collettivo attraverso la successione di spazi interni assicura una ventilazione naturale all'interno del fabbricato ed un'illuminazione indiretta dei vani al pian terreno adibiti ad attività collettive e dei corridoi/ballatoi di distribuzione ai piani superiori attraverso i quali si accede alle singole unità abitative.

Nei climi del centro sud è utile limitare gli apporti solari anche attraverso l'involucro esterno. Le superfici più soleggiate sono le coperture e le pareti verticali, di qui la scelta di prevedere un solaio di copertura ventilato. La muratura esterna esistente in blocchi di tufo, invece, dato il suo notevole spessore, riesce di per sé a garantire un'elevata inerzia termica e di conseguenza un maggior confort termico ambientale.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

La ventilazione naturale che si determina nello spazio tra la superficie esterna e quella interna, favorita dalla presenza di corti e ballatoi previsti da progetto, inoltre, raffresca le pareti ed i solai all'interno, asportando la maggior parte del calore che si determina per via dell'irraggiamento solare.

Per ridurre i ponti termici in corrispondenza dei nodi strutturali delle nuove strutture in cemento armato, così come per contenere le dispersioni degli orizzontamenti, si utilizzeranno pannelli isolanti in legno mineralizzato che provengono dal riutilizzo di sfridi di lavorazione di legno di abete le cui fibre sono rese imputrescibili attraverso l'eliminazione delle sostanze organiche infiammabili e deperibili e successivamente miscelate con cemento portland o magnesite con funzione di legante. Questi pannelli saranno collocati sul lato esterno delle nuove murature, per garantire l'isolamento termico ed acustico "a cappotto".

In bioedilizia le **finiture** rivestono una grande importanza in quanto il rapporto tra superfici trattate e volume interno degli ambienti è elevato ed è quindi elevata la possibilità di rilasciare sostanze nocive contaminanti e COV (composti organici volatili). Insieme all'involucro esterno le finiture devono garantire una buona traspirabilità delle superfici per consentire un corretto smaltimento in esterno del vapore acqueo che si forma all'interno.

Gli intonaci saranno a base di calce idraulica naturale. Le pitturazioni è preferibile siano realizzate con idropitture a base di materie prime naturali (carbonato di calcio amorfo naturale, caolino, cellulosa, borace, olio di soia cotto con colofonia...) a diffusione aperta, traspiranti. Utilizzare prodotti naturali per le pitture migliora la qualità degli aspetti legati alla percezione, alla capacità dei colori in pasta di riflettere gradevolmente la luce, all'olfatto, le superfici inoltre non si caricano elettrostaticamente.

Il **sistema di riscaldamento** utilizzato per l'edilizia sperimentale è quello a pannelli radianti a pavimento.

In questo sistema il fluido termovettore circola in serpentine realizzate con tubazioni in PEmd (polietilene a media densità) poste su di uno strato materiale isolante in modo tale da contenere le dispersioni termiche ed acustiche ricoperte da massetto in calcestruzzo.

Tra gli effetti benefici di tale impianto, l'effetto positivo dovuto ad un riscaldamento esteso a tutta la superficie del pavimento è rappresentato dalla riduzione della possibilità che la

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

temperatura delle pareti esterne, in prossimità del pavimento scenda al di sotto del punto inferiore di rugiada evitando così la formazione di muffe e di condense.

Accanto a ciò l'impianto, lavorando con acqua a bassa temperatura non produce secchezza nell'aria ed assicura quindi le migliori condizioni di qualità ambientale.

Dal punto di vista della salubrità ambientale il riscaldamento ad irraggiamento funzionante con acqua calda a bassa temperatura induce un notevole vantaggio fisiologico rappresentato dall'alta percentuale di trasmissione del calore per irraggiamento che, oltre che produrre un piacevole benessere esclude il movimento di polvere nell'aria (proprio degli impianti a convezione) garantendo la massima igienicità agli ambienti.

L'impianto di riscaldamento degli alloggi è centralizzato: infatti è prevista l'installazione di un generatore di calore a gas a condensazione, affiancata da un impianto solare come specificato di seguito. Tale scelta comporta la riduzione dei consumi, ottenuta anche mediante l'installazione di cronotermostati per la regolazione della temperatura degli ambienti domestici.

Al piano terra, i locali ad uso pubblico saranno riscaldati mediante un sistema di emissione che meglio si addice al tipo di destinazione d'uso previsto e per questo si sono impiegati dei ventilconvettori a cassetta di tipo idronico, in grado di raggiungere in poco tempo la temperatura di comfort.

Altro fattore di risparmio energetico è relativo alla possibilità di utilizzare per il riscaldamento ambiente anche l'acqua calda prodotta dai collettori solari.

Un **collettore solare** trasforma la radiazione solare in calore e si distingue così da un pannello fotovoltaico, che trasforma la luce del sole in corrente elettrica.

Per la descrizione approfondita dei sistemi tecnologici si rimanda alla relazione specialistica allegata.

Il progetto prevede la realizzazione di 16 **alloggi** della superficie dai 47 ai 58 mq circa netti ciascuno e di circa 500 mq di **strutture di supporto** per la collettività al piano terra.

Poiché siamo in presenza di un complesso residenziale, per raggiungere il massimo del rendimento possibile e il più alto rapporto costi benefici l'impianto dovrà essere del tipo centralizzato o maxi e cioè: l'impianto è composto dai collettori solari proporzionati alle

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

superfici da riscaldare che tramite un circuito e uno scambiatore primario di calore a stratificazione trasporta l'energia solare in un accumulatore di dimensioni appropriato e da qui attraverso un impianto di distribuzione secondaria si collegano i vari scambiatori secondari delle unità abitative permettendo la distribuzione dell'energia.

Naturalmente tale impianto, come già detto in precedenza, verrà sempre integrato da una caldaia che funzionerà autonomamente.

L'illuminazione domestica incide per il 16% sui costi della bolletta elettrica, quindi, quasi un quinto dell'energia consumata in casa è utilizzata per illuminare le nostre stanze. L'utilizzo di **lampade a basso consumo** al posto delle comuni lampade ad incandescenza comporta un notevole risparmio energetico. Nelle lampade tradizionali buona parte dell'elettricità, circa il 95%, viene trasformata in calore e non in luce e quindi sprecata.

Le "lampade a scarica" o "lampade fluorescenti" assorbono circa un quinto dell'energia richiesta da una tradizionale lampadina. Grazie al minimo assorbimento e alla lunga vita utile garantiscono non solo un risparmio in bolletta, ma anche un minor impatto ambientale e costi più bassi di manutenzione.

La copertura dell'edificio G1, esposta a sud-est, sarà integrata con **pannelli fotovoltaici** a pavimento in grado di produrre l'energia elettrica necessaria a soddisfare i consumi a carattere condominiale, e trattandosi di edifici di proprietà pubblica, per alimentare gli spazi comuni condominiali.

b. Il rapporto con le condizioni generali di contesto

Quanto alle condizioni generali del contesto, si osserva, nelle immediate vicinanze, la presenza tanto di spazi aperti morfologicamente caratterizzanti con potenzialità di aree pubbliche, quanto di spazi aperti senza alcuna caratterizzazione morfologica.

Il fronte est, che si affaccia sul percorso interno all'area dell'intervento e all'orto botanico (il cui prolungamento collega via Marconi con via Veneto), è caratterizzato dalla previsione di una fascia di filtro realizzata con alberature a foglie caduche con la duplice funzione di ombreggiare le facciate nel periodo estivo e permettere l'irraggiamento solare nel periodo invernale.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

Il piano terra è organizzato in maniera tale da poter individuare le tipicità delle singole funzioni degli spazi collettivi qui ospitati, organizzati senza stravolgere l'aspetto del manufatto esterno, ed anzi sfruttando la modularità delle aperture. In particolare, le aperture maggiori disposte sul lato ovest, progettate come gli accessi principali degli ambienti pubblici a piano terra, diventano anche attraversamento filtrante est-ovest dell'edificio, mettendo in connessione il suddetto asse pedonale e lo spazio aperto ad occidente del volume edilizio, che altrimenti resterebbe fruibile solo in forma di un *cul-de-sac*.

La scelta di posizionare gli spazi collettivi al piano terra, resi indipendenti rispetto agli spazi residenziali ubicati ai piani superiori, è dettata dall'opportunità di implementare la potenzialità pubblica dell'intero complesso. Esso infatti, seppur in buona parte ancora da recuperare, vede oggi già alcune funzioni sociali attive ed altre in procinto di attivazione, oltre ad una collocazione urbanistica in forma di cerniera tra il lato nord del fascio ferroviario (tessuto ottocentesco) e quello sud (del secondo novecento), in cui si configurerebbe come piazza contemporanea.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

3. INTERVENTI DI PROGETTO

Il complesso è articolato in un corpo principale (già edificio E del PdR, di altezza effettiva pari a 11,50 mt. alla gronda, 14,40 mt. al colmo) che si sviluppa in piano terra, primo piano e secondo piano, ed un corpo adiacente (cosiddetto G1, di altezza pari a 18,10 metri) che si sviluppa secondo il progetto su 5 livelli.

L'edificio contiene n.16 alloggi, 8 per piano, dei quali 4 con meno di 50 mq circa cadauno, e 12 da 50 a 58 mq circa cadauno, corredati di cucina, soggiorno, letto matrimoniale, bagno. Per tre alloggi per piano è prevista una seconda stanza da letto singola, o pluriuso. I parcheggi pertinenziali per ogni alloggio saranno realizzati nel previsto parcheggio interrato, oggetto di altra progettazione, da realizzarsi nelle immediate vicinanze all'immobile per ERP.

Il **piano terra** si articola in una serie di spazi funzionalmente indipendenti che si affacciano sulla distribuzione assiale dell'edificio. A servizio di questi ambienti comuni ad uso pubblico (sale polifunzionali e ludoteca) saranno presenti i vani dei servizi igienici, areati in maniera forzata, adeguatamente dimensionati per l'utenza cui si rivolgono e accessibili anche per persone a ridotta capacità motoria.

L'ingresso ai locali per servizi avviene in corrispondenza della zona intermedia della stecca, tra le aperture maggiori del fronte ovest.

L'accesso ai piani residenziali, invece, è organizzato in modo da restare autonomo, con accessi dedicati per soli vani scala: questi sono ubicati sul fronte sud del fabbricato E (vano scala A) e sul fronte est del fabbricato G1 (vano scala B).

Il **piano primo** (di altezza netta pari a 2,70 m) ha destinazione solo residenziale con 8 appartamenti complessivi (serviti dai corpi scala A e B, posti alle estremità della distribuzione assiale, di cui il corpo B è dotato di ascensore). Ciascun appartamento è dotato di almeno due logge in corrispondenza delle ampie finestrate.

Le logge sono state architettonicamente ricavate per arretramento della chiusura rispetto alla bucatra esistente, in modo da consentire la creazione di un minimo spazio di affaccio all'esterno e l'apertura di una finestra aggiuntiva e secondaria per i servizi igienici, evitando l'apertura "a forza" di ulteriori finestre sui prospetti, mantenendo perciò pressoché intatto l'aspetto esterno del fabbricato.

Agli alloggi si accede dalla distribuzione assiale che connette i due vani scala. Il vano scala nord è dotato anche di un ascensore, a servizio anche degli ambienti disposti ai livelli superiori al secondo del fabbricato G1. La distribuzione lambisce i due atri a tutt'altezza progettati in corrispondenza degli attraversamenti trasversali del piano terra, formando così altrettanti affacci "a ballatoio": queste corti coperte sono state ideate per portare luce

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

e ventilazione naturale, oltre che per decomprimere lo spazio, altrimenti angusto del ballatoio.

Il **piano secondo** (di altezza netta pari a 2,70m all'interno degli alloggi) come quello sottostante presenta 8 appartamenti complessivi, similmente distribuiti come al piano primo. In tal caso, per preservare l'altezza complessiva delle finestrate originarie, gli affacci all'esterno non formano le piccole logge del piano primo ma solo finestre apribili. Tutti i locali del piano sono aerati direttamente.

Nel corpo G1, coperto da un nuovo solaio di copertura piano, si prevede la realizzazione di 4 impalcati accessibili dal vano scala, dei quali una parte sarà lasciata al rustico per indisponibilità di ulteriori risorse.

I **prospetti** sono articolati in maniera da riproporre la memoria storica del fabbricato, che è caratterizzato dalla scansione di alte finestrate poste ad interasse pressoché costante (con lievi scostamenti) e interposte alle campate delle capriate lignee.

Le **coperture**, che sono in tetto a falda per l'edificio E, e a tetto piano con parapetto per l'edificio G1, saranno sostituite con nuove strutture che però ne riproporranno forma, dimensioni, materiali e cromie. In particolare si provvederà a sostituire la lamiera grecata esistente con una soluzione composta da lastre sandwich in lamiera d'alluminio di colore grigio e finitura opaca, con interposto strato in poliuretano espanso. La stessa finitura sarà ripetuta su elementi metallici in facciata quali le gronde, le scossaline e i pluviali. Sulla sommità dell'edificio G1, invece, il nuovo solaio laterocementizio avrà caratteristiche tali da prevedere l'installazione anche dei sistemi di captazione dell'energia solare (termico e fotovoltaico).

Non è previsto alcun livello interrato nell'edificio, il cui solaio controterra sarà composto da pacchetto coibentato posato su massetto armato e sulla soletta esistente laddove non demolita per la realizzazione delle travi di fondazione. Lungo il perimetro sarà realizzata un'intercapedine areata mediante griglie orizzontali a pavimento.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

4. DATI COMPLESSIVI DELL'INTERVENTO

Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzare per la verifica della congruità dei costi degli interventi di edilizia residenziale sono state utilizzate le seguenti definizioni:

- A. Superficie utile abitabile (S.U.) si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;
- B. Superficie non residenziale (S.N.R.) si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androne di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- C. Superficie a parcheggi (S.P.) si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Si ricorda inoltre che, per gli interventi di recupero primario e secondario:

- la superficie non residenziale è stata contenuta all'interno del 45% della superficie utile abitabile riferita alla superficie utile dell'organismo abitativo;
- la superficie a parcheggi così come intesa alla lettera C. è prevista nel parcheggio interrato da realizzarsi in area adiacente all'immobile;
- la superficie complessiva è stata calcolata nel seguente modo: $S_u + (S_{nr} + S_p)$ per il recupero primario, $S_u + 70\%(S_{nr} + S_p)$ per il recupero secondario, così come previsto dalla normativa vigente.

L'edificio ha una superficie utile totale pari a mq 1.358,62 di cui 856,17 mq destinati ai 16 alloggi e mq 502,45 destinati alle attività ed ai servizi collettivi. Gli alloggi presentano tagli dimensionali compresi fra 47,52 mq e 58,20 mq di superficie utile abitabile; la superficie totale degli spazi di pertinenza degli alloggi è pari a 296,59 mq compresa la superficie del piano terra destinata a locali tecnici e distribuzione.

Da tali dimensioni si deduce che la Superficie Complessiva ai fini del recupero primario è pari a 1.790,11 mq, mentre quella ai fini del recupero secondario è pari a 1.660,66 mq.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

Superficie Utile Abitabile e Superficie Non Residenziale di pertinenza degli alloggi

N.	N. Alloggi	S.U.	S.N.R. alloggi		S.N.R. pert. org. abit.
1	A1.1	54,59	1,00	piano terra	
2	A1.2	57,90	1,00	Ingresso scala A	1,50
3	A1.3	47,52	1,00	Scala A	12,67
4	A1.4	47,70	1,00	Ingresso scala B	15,72
5	A1.5	57,59	1,00	Scala B	15,70
6	A1.6	57,26	1,00	Ascensore	2,62
7	A1.7	53,25	1,00	Locale tecnico 1	19,16
8	A1.8	51,47	1,00	Locale tecnico 2	19,65
				Locale tecnico 3	6,53
9	A2.9	54,64			
10	A2.10	58,20		primo piano	
11	A2.11	48,20		Connettivo	87,70
12	A2.12	47,98		Ballatoio scala B	13,82
13	A2.13	57,82			
14	A2.14	57,20		secondo piano	
15	A2.15	53,42		Connettivo	87,70
16	A2.16	51,43		Ballatoio scala B	13,82
				totale	296,59
	totale	856,17	8,00		
Piano terra					
	Attività sociali residenza				
	Sala Polifunzionale 1	53,20			
	Sala Polifunzionale 2	53,20			
	Sala Polifunzionale 3	54,00			
	Sala Polifunzionale 4	54,00			
	Sala Polifunzionale 5	122,80			
	Ludoteca 1	60,15			
	Ludoteca 2	53,70			
	Ufficio Ludoteca	11,40			
	WC Sala polifunzionale 5	10,90			
	WC Sale Polifunzionali 1	8,30			
	WC Sale Polifunzionali 2	8,30			
	Locali Igiene Ludoteca	7,55			
	WC Personale Ludoteca	4,95			
	Connettivo		126,90		
	totale	502,45	126,90		
	TOT. COMPL.	1 358,62	134,90		
	S.U. tot	1 358,62			
	S.N.R. tot	431,49			
	S.N.R. max	611,38			
	S.C. REC. PRIMARIO	1 790,11			
	S.C. REC. SECONDARIO	1 660,66			

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

La Legge del 24 marzo 1989, la n.122 art. 2 comma 2, la quale prevede che: "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione", è soddisfatta dalla previsione di posti auto, in quantità di almeno uno per ogni alloggio, contenuti nel parcheggio interrato di previsione, da realizzarsi in area adiacente all'immobile in oggetto.

5. COSTI DELL'INTERVENTO

Per la realizzazione delle opere in oggetto, è previsto un **importo complessivo di € 3.550.000,00** (di cui € 550.000,00 da fondi comunali), come risulta dal Quadro Economico, ed un importo lavori, come da computo metrico estimativo, di € 2.575.000,00 oltre € 106.000,00 per oneri della sicurezza (di cui da fondi comunali € 400.000,00 per lavori e € 16.000,00 per la sicurezza).

Per la definizione del quadro economico dell'intervento si è redatto un computo metrico estimativo applicando alle quantità delle lavorazioni dedotte dalle operazioni di calcolo e dagli elaborati grafici i prezzi unitari dedotti da:

- Listino Prezzi della Regione Puglia - Anno 2019, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. n. 42 del 17-4-2019;
- Bollettino di informazione tecnica elenco prezzi dei materiali e delle opere – ARIAP 2018;
- Listino Prezzi Abruzzo 2019; Basilicata 2017; Umbria 2018; Marche 2018;
- Analisi dei prezzi, redatte ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 207/2010.

8. GESTIONE DEI MATERIALI EDILI

Il progetto è stato redatto anche in osservanza al Regolamento Regionale 12 giugno 2006, n. 6 "Regolamento regionale per la gestione dei materiali edili".

Le disposizioni di questo regolamento sono riferite alla gestione dei rifiuti speciali prodotti dalla attività di costruzione, demolizione e scavi che costituisce parte integrante del presente regolamento. I produttori di terre e rocce da scavo devono adottare tutte le misure volte a favorire in via prioritaria il reimpiego diretto di tali materiali. Ove il materiale da scavo non sia utilizzabile direttamente presso i luoghi di produzione, dovrà essere avviato preliminarmente ad attività di valorizzazione (es. recuperi ambientali di siti, recuperi di versanti di frana o a miglioramenti fondari, ecc...). Le terre e rocce da scavo che non vengono avviate a riutilizzo diretto sono da considerarsi rifiuti e come tali soggetti alle vigenti normative.

Alloggi per utenze differenziate - "Fabbricato da destinare a residenza e servizi collettivi per utenze socialmente deboli" nell'area dell'ex Distilleria

Più precisamente per la gestione dei flussi di materiali inerti possono essere utilizzate una o più aree attrezzate di stoccaggio e di deposito ubicate all'interno del territorio comunale. Tali aree svolgono funzioni di ricovero dei mezzi, di deposito di materiali da costruzione, di deposito temporaneo per i materiali da scavo e per quelli da costruzione e demolizione. All'interno di tali aree deve essere garantita idonea separazione delle diverse tipologie di materiale.