



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU



## Città di Trani

*Medaglia d'argento al merito civile*  
Provincia Barletta-Andria-Trani

AREA IV - URBANISTICA, DEMANIO E AMBIENTE



RUP

Arch. Francesco PATRUNO

SUPPORTO AL RUP

Ing. Pierluigi TALARICO

PROGETTISTI

Arch. Francesco GIANFERRINI

Arch. Francesco VITAGLIANO

Ing. Elisabetta Viviana CRACA

TIMBRI E FIRME

ELABORATO

**STUDIO DI FATTIBILITA'  
AMBIENTALE**

ARGOMENTO	PROGRESSIVO	REVISIONE
<b>R</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
RAPPORTO GRAFICO		
-:-		

REVISIONE	NOTE DI REVISIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	Progetto Definitivo	Dicembre 2022		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1					
2					
3					
4					

COMPLETAMENTO DEL RECUPERO EDILIZIO DELL'IMMOBILE  
PUBBLICO GIA' MACELLO COMUNALE, PER REALIZZARE  
ALLOGGI DI COHOUSING IN VIA ROMITO  
CUP: C77H21000310001

## **SOMMARIO**

1	PREMESSA.....	1
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO .....	1
3	INQUADRAMENTO VINCOLISTICO.....	4
4	DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.....	9
5	INTERVENTI DI PROGETTO .....	10
6	IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE PREVISTE.....	11
6.1	Impatti prevedibili dalla realizzazione dell'opera .....	11
6.2	Misure di mitigazione ambientale.....	12

## 1 PREMESSA

Il presente studio di fattibilità ambientale ha lo scopo di ricercare le condizioni che consentano un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale e comprende sia la verifica di compatibilità degli interventi proposti con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale, sia lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione di tali opere e del loro esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini.

L'ambito del finanziamento rientra nel "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)" promosso dal Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità Sostenibili (MIMS), che ha come obiettivo quello di ridurre il disagio abitativo, favorire l'inclusione sociale e riqualificare i centri urbani.

L'ex macello comunale sarà oggetto di un progetto di recupero e trasformazione funzionale in "cittadella dei giovani" e potrà ospitare 12 alloggi e servizi di co-housing, distribuiti su due livelli.

Gli spazi progettati si adattano particolarmente al vivere comune grazie ai servizi previsti nell'ex mattatoio, al parco urbano, al co-housing e co-working che avranno vita all'interno degli edifici recuperati e che sono complementari all'edilizia residenziale sociale.

Il presente progetto ha come finalità la realizzazione di:

- n. 12 alloggi da 45 mq di superficie netta residenziale;
- spazi pertinenziali degli alloggi.

Per garantire la sostenibilità ambientale, tutti gli edifici saranno realizzati interamente con strutture in acciaio e tamponature composte da intelaiature metalliche coibentate. Così facendo, si garantirà non solo una elevata efficienza energetica, parametro divenuto ormai noto ed esplicitato in diverse normative per le nuove costruzioni e per la riqualificazione energetica, ma anche il rispetto delle vigenti normative sui CAM e DNSH.

Grazie a tali accorgimenti l'edificio potrà essere qualificato come NZEB (Nearly Zero Energy Building) cioè edificio ad elevata efficienza energetica, con un consumo energetico quasi pari a zero.

Nella redazione dell'ipotesi progettuale si è tenuto conto delle caratteristiche dell'ambiente interessato dall'intervento, della natura delle attività e delle lavorazioni necessarie all'esecuzione dell'intervento, nonché dell'esistenza di eventuali vincoli sulle aree interessate.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'area oggetto di intervento ricade nella costa nord della città di Trani, collocata nelle vicinanze del castello Normanno Svevo.



Figura 1: Mappa su base ortofoto

L'area oggetto di intervento ricade interamente su particelle di proprietà del comune, per tale motivo non sarà numeraria una procedura di esproprio.

Le particelle interessate dal presente intervento ricadono tutte nel foglio 13 del comune di Trani ed è la particella 159.

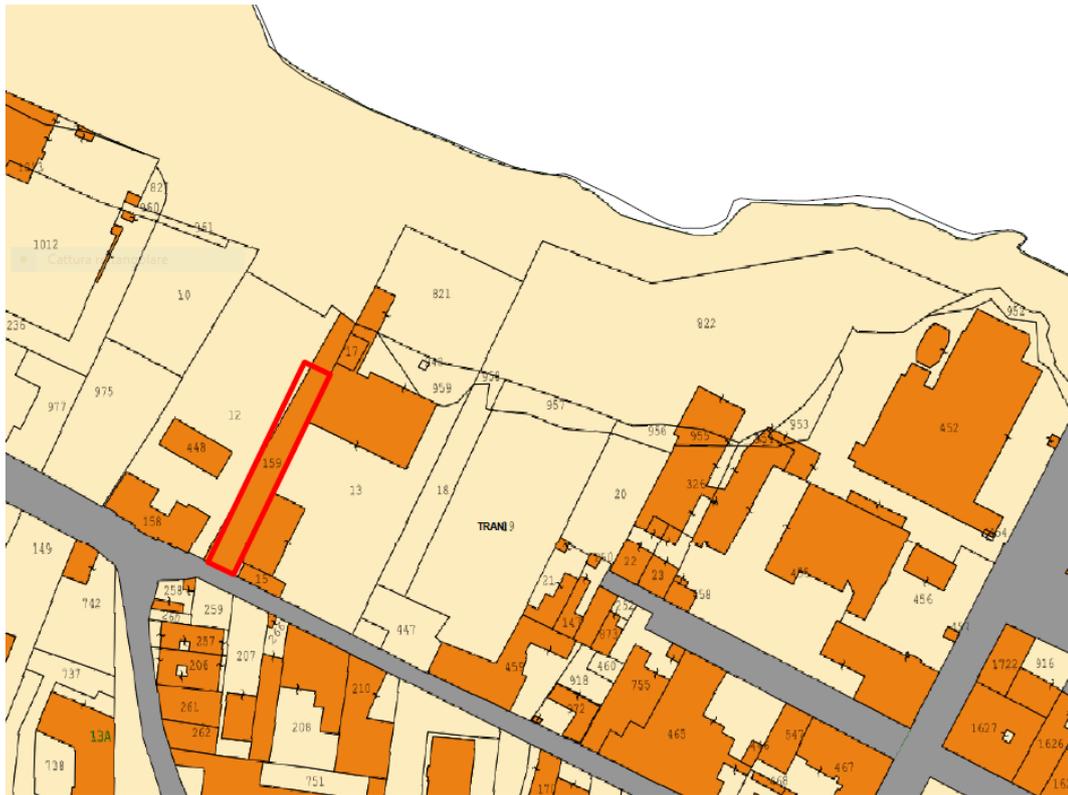


Figura 2: Mappa Catastale

Dal punto di vista urbanistico l'area ha da sempre avuto una vocazione ad uso edilizio residenziale come chiaramente riportato nel vigente piano urbanistico.



Figura 3: Piano Regolatore Generale

Il progetto recepisce i principi del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DPRU), di cui il Comune di Trani si è dotato ai sensi dell'art.3 comma 1 della L.R. n.21/2008 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 29/06/2011.

Le aree di intervento rientrano nell'Ambito 2 individuato dal DPRU, per la parte denominata "Uno sguardo a nord" che riguarda la ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale della zona costiera a nord del Castello Svevo, compresa tra via Dei Finanziari, Piazza Re Manfredi e le attrezzature comunali del centro di raccolta rifiuti comunale e depuratore AQP.

Si tratta di un ambizioso ed esteso programma di eliminazione dei detrattori ambientali dell'area - edifici ex produttivi in forte degrado che ostruiscono il rapporto della città con il mare - prevedendo la sostituzione edilizia destinata a residenza con ampio ventaglio di tipologie edilizie sociali: edilizia residenziale pubblica a carattere sociale, edilizia pubblica destinata a co-housing, edilizia privata convenzionata a prezzi calmierati, edilizia residenziale e per servizi alla residenza privata libera, servizi e spazi pubblici connessi alla residenza e a servizio del quartiere.

Ne consegue che vi è assoluta compatibilità tra il progetto e la pianificazione urbanistica vigente di livello generale ed esecutivo, i PUE, il PUG e il PRG prima, onde poter attuare rapidamente gli interventi di riqualificazione. Non sono richieste varianti urbanistiche per la realizzazione degli interventi di iniziativa pubblica, candidati con la presente proposta, mentre gli altri PUE saranno resi coerenti con la pianificazione generale nell'arco di pochi mesi che intercorrono tra le fasi 1 e 2 della procedura di cui al DM 16/09/2020.

### 3 INQUADRAMENTO VINCOLISTICO

Nell'ambito della tutela ambientale e paesaggistica, l'area oggetto di intervento risulta essere interessata dai seguenti vincoli:

- ✓ Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata da "Territori costieri", disciplinati dagli indirizzi di cui all'art. 43, dalle direttive di cui all'art. 44 e dalle prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;
- ✓ Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area di intervento è interessata da ulteriori contesti della struttura antropica e storico/culturale e, specificamente ricade all'interno della perimetrazione della "Città consolidata" e nelle immediate vicinanze dalla "Strada a valenza paesaggistica". Tuttavia, consultando il PPTR, tale strada risulta avere un posizionamento errato.



Figura 4: Inquadramento PAI



Figura 5: 6.1.1 - PPTR - Componenti Geomorfologiche



Figura 6: 6.1.2 - PPTR - Componenti Idrologiche

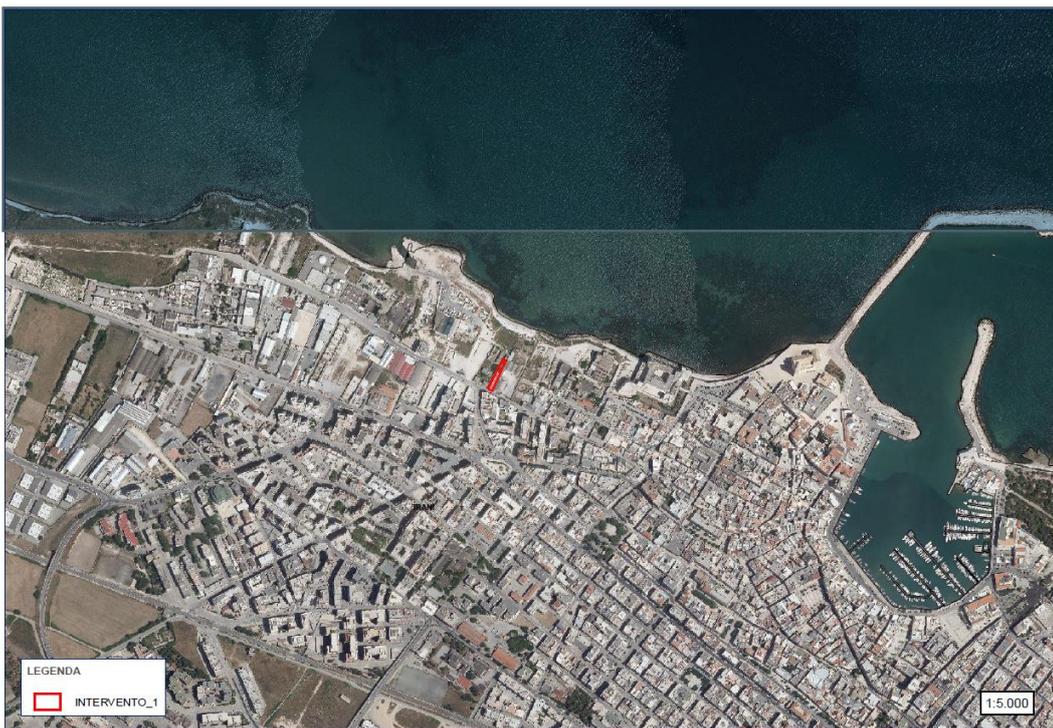


Figura 7: 6.2.1 - PPTR - Componenti Botanico Vegetazionali



Figura 8: 6.2.2 - PPTR - Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici



Figura 9: 6.3.1 - PPTR - Componenti Culturali e Insediative

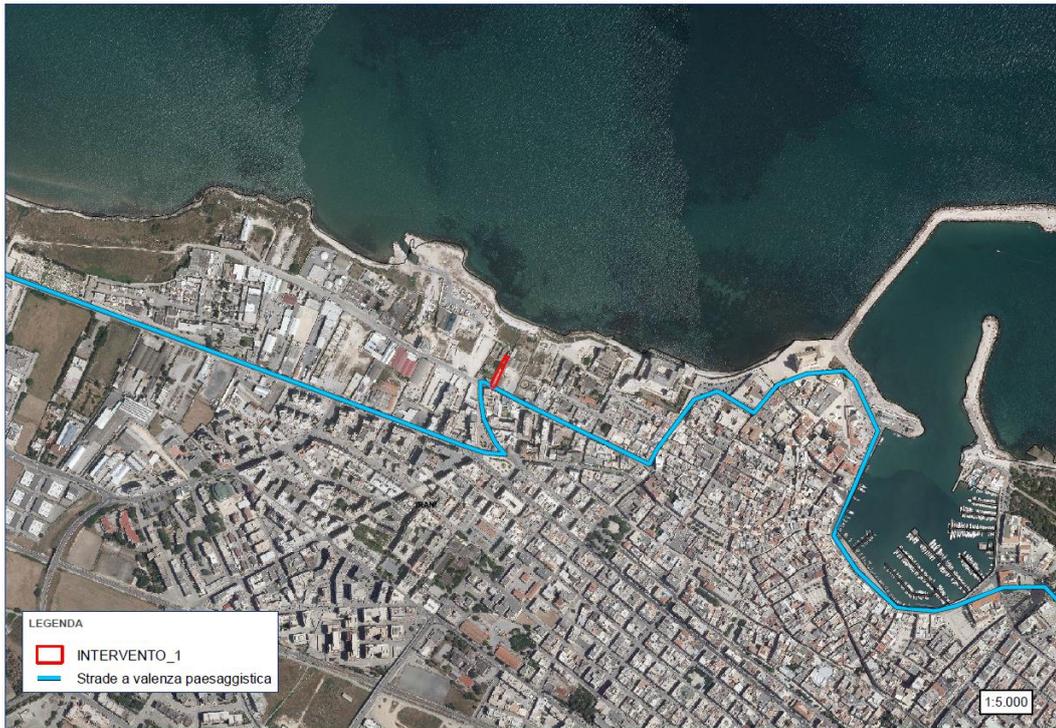


Figura 10: 6.3.2 - PPTR - Componenti dei Valori Percettivi

Come si evince nell'elaborato IG\_2 (Inquadramento vincolistico PPTR e PAI) l'area oggetto di intervento ricade nelle aree escluse da autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 142 co. 2 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in quanto aree già perimetrate da una pianificazione antecedente il 1985 ed oggi destinate a servizi per la residenza "Se" dal vigente PUG.



Figura 11: Delimitazione delle aree di cui all'art. 142, co. 2 del D. Lgs 42/2004



Figura 12: PUG "Zonizzazione"

#### 4 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento ricade nelle immediate vicinanze degli ex stabilimenti industriali, che ha fortemente compromesso il valore paesaggistico della costa e la tutela del paesaggio, quale ad esempio il prospiciente Castello Svevo.

L'intera area è all'interno del complesso dell'ex macello comunale di proprietà dello stesso comune e si presenta in totale stato di abbandono e in forte degrado pur conservando i caratteri peculiari dell'attività che si è svolta. L'immobile nel suo complesso costituisce un sistema composto da quattro corpi di fabbrica, legati da un percorso centrale passante.



Figura 13: Area di intervento maglia di completamento B/4

## 5 INTERVENTI DI PROGETTO

Il presente progetto garantirà un'ampia offerta di edilizia residenziale pubblica con la realizzazione di alloggi co-housing.

Gli alloggi, per soddisfare ed elevare gli standard qualitativi di vita saranno corredati, con altri interventi, di spazi pertinenziali pedonali attrezzati con aree verdi e parcheggi a raso.

Trani è uno dei comuni ad "alta tensione" ai sensi della Delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87/03 "Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa" (Legge n. 431 del 1998, art. 8).

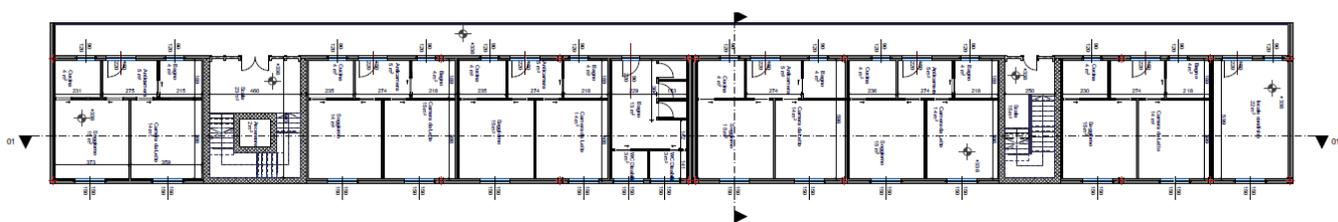
La proposta vuole quindi rispondere a questa forte criticità territoriale attraverso la proposta di inserimento di alloggi in un ambito come quello della costa nord, completamente inutilizzato e abbandonato.

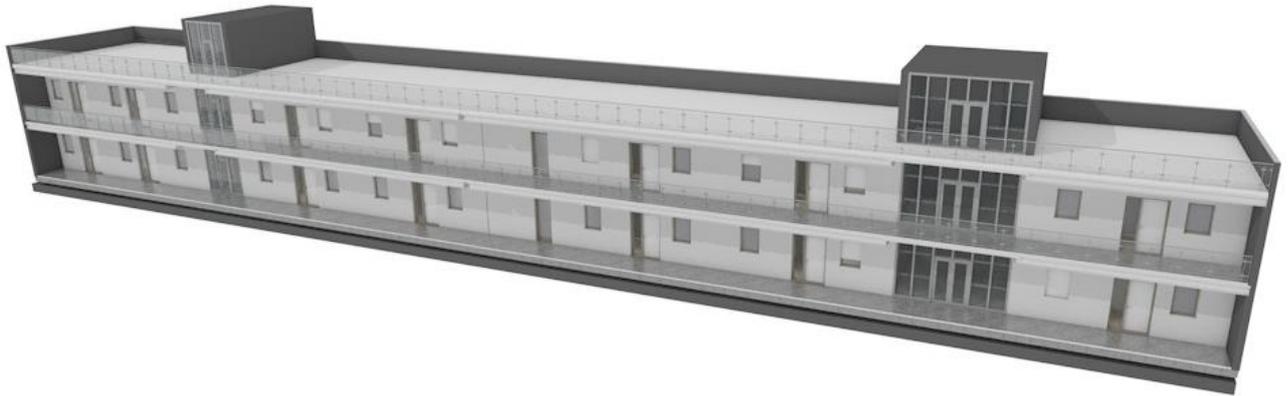
L'obiettivo inoltre è quello di coniugare il tema dell'abitare con i nuovi sistemi di gestione e condivisione degli spazi residenziali, proponendo una diversificazione tipologica nell'offerta degli spazi della residenza. Per questo motivo, sono stati previsti servizi di co-housing all'interno del complesso dell'ex macello e alloggi di social housing negli edifici della maglia di completamento B/4.

Con il surriscaldamento globale, che sta sconvolgendo il normale equilibrio della natura, anche l'edilizia moderna è chiamata a dare il proprio contributo alla riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub> e dell'impatto ambientale delle costruzioni, in tutte e tre le fasi di realizzazione, di utilizzo e di dismissione degli edifici.

Per tale motivo, come ben descritto in seguito, è stata preferita la progettazione di edifici da costruire con processi a secco, attraverso la posa in opera strutture realizzate completamente in acciaio.

Inoltre, tutti gli edifici saranno di tipo NZEB (Nearly Zero Energy Building) cioè edifici ad elevata efficienza energetica, con un consumo energetico quasi pari a zero.





## 6 IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE PREVISTE

### 6.1 Impatti prevedibili dalla realizzazione dell'opera

#### ✓ Atmosfera

Gli impatti principali attesi, in seguito alla realizzazione dei vari interventi sulla qualità dell'aria saranno prevalentemente dovuti ai mezzi meccanici in fase di cantiere durante il periodo di esercizio.

La collocazione del cantiere può essere causa di produzione e diffusione di polveri, pertanto l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire con la massima cura ed attenzione volta a mitigare per quanto possibile tale fenomeno.

Gli scarichi degli automezzi lungo l'area interessata producono inquinamento atmosferico a livello del suolo che interessa i recettori sensibili nelle aree laterali (es. abitazioni).

Si precisa, tuttavia, che gli effetti attesi dalla realizzazione dell'opera non porteranno ad aumentare il traffico e di conseguenza un maggiore impatto sulla componente aria.

#### ✓ Rumore

Le principali sorgenti di inquinamento acustico saranno rappresentate dai mezzi meccanici in fase di cantiere e dal normale traffico automobilistico durante il periodo di esercizio.

#### ✓ Suolo e sottosuolo

L'area oggetto dell'intervento versa in uno stato di degrado a causa della presenza di un ex macello comunale ormai in disuso, che ne compromette il valore paesaggistico della costa e la tutela del paesaggio, quale ad esempio il prospiciente Castello Svevo.

Pertanto urgono interventi che permettano di bonificare e rendere fruibile la fascia costiera tramite la realizzazione di un'ampia offerta di edilizia residenziale pubblica che andrà sì, a modificare il suolo, ma questa modifica ne trarrà solo benefici.

#### ✓ Assetto geologico e idrogeomorfologico

L'esecuzione delle opere in progetto non produrrà una modifica degli assetti geologici ed idrogeologici dell'area interessata, anzi ne andrà a migliorare l'assetto. La costa infatti versa in condizioni disastrose, risulta essere fortemente inquinata da rifiuti di ogni genere.

## 6.2 Misure di mitigazione ambientale

### ✓ Biosfera

L'esecuzione delle opere in progetto non costruisce particolari criticità per la vegetazione, infatti il sito risulta essere caratterizzato da uno stato di degrado e dalla totale assenza di specie vegetative, pertanto la realizzazione dei nuovi edifici non andrà ad intaccare la biosfera.

Inoltre, l'utilizzo dell'acciaio per gli edifici è molto utile in termini di sostenibilità ambientale che è garantita soprattutto in fase di demolizione o di dismissione della struttura. Infatti l'acciaio è un materiale riciclabile al 100% (up-cycling), mantenendo le stesse proprietà di quello di partenza.

### ✓ Paesaggio

La demolizione degli edifici esistenti e la successiva realizzazione di nuovi edifici, considerando lo stato di degrado in cui l'area versa nelle condizioni attuali, andrà solo a migliorare la valenza paesaggistica - ambientale della città di Trani, che potrà riappropriarsi di un'area nevralgica che potrà finalmente esprimere la sua profonda natura e vocazione ecologica.

I materiali di risulta derivanti dalle lavorazioni di cantiere saranno trattati opportunamente in funzione della loro natura e tipologia.

L'inquinamento ed il disturbo ambientale conseguente alla realizzazione dell'opera saranno limitati al periodo d'esercizio del cantiere, compresi i tempi per il montaggio e smantellamento dello stesso.