COMUNE DI BARLETTA

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

AI SENSI DELLA L.R. n.21 DEL 29.07.2008

INTERVENTO DI RIORGANIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLE AREE COMPRESE TRA VIALE D. ALIGHIERI, VIA G. D'ANNUNZIO, VIALE L. DA VINCI E VIA V. VENETO

COMMITTENTE : **L.C.S. s.r.l.**

PROGETTO : **STUDIO VITOBELLO ASSOCIATI**

arch. Fabio Vitobello
arch. Nicola Salvemini

OGGETTO TAVOLA				NUMERO TAVOLA
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA				**all. A**
				DATA Marzo 2011
N.	MODIFICA		DATA	SCALA
				SOSTITUISCE LA TAV. N.
				NOME FILE:
				Stampato: 18/05/2012 19:48

CITTA' DI BARLETTA
DOCUMENTO PERVENUTO IL
25 MAR. 2011
SETTORE PIANI E PROGRAMMI URBANI

STUDIO VITOBELLO ASSOCIATI — ARCHITETTURA & URBANISTICA
v.le Dante Alighieri n°160 - 70051 - BARLETTA (BT) - tel./fax 0883-348075 / e-mail: info@vitobelloarchitetti.it

COMUNE DI

BARLETTA

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

INTERVENTO DI RIORGANIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLE AREE COMPRESE TRA VIALE DANTE ALIGHIERI, VIA GIACOMO D'ANNUNZIO, VIALE LEONARDO DA VINCI E VIA VITTORIO VENETO

(ai sensi della L.R. n.21 del 29.07.2008)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. PREMESSA
2. L'AMBITO DI INTERVENTO
3. L'INTERVENTO PROGETTUALE
4. DIMENSIONAMENTO E STANDARD URBANISTICI
5. PROGRAMMI E FASI DI ATTUAZIONE
6. IL PIANO IN TERMINI ECONOMICI
7. CONCLUSIONI

COMUNE DI

BARLETTA

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

INTERVENTO DI RIORGANIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLE AREE COMPRESE TRA VIALE DANTE ALIGHIERI, VIA GIACOMO D'ANNUNZIO, VIALE LEONARDO DA VINCI E VIA VITTORIO VENETO

(ai sensi della L.R. n.21 del 29.07.2008)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

La Regione Puglia, promulgando la Legge n.21 "**Norme sulla rigenerazione Urbana**" del 29 luglio 2008, ha inteso, come recita l'art. 1, *"promuove la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati."* Essi trovano applicazione nei contesti urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale, nei contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale o da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione, all'interno delle aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate che costituiscono i principali **ambiti d'intervento**.

I **Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana**, così come affermato all'art. 2, " *sono strumenti volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico* ". Essi, fondandosi su un'idea-guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti, comportano un insieme coordinato d'interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico.

I programmi di rigenerazione urbana, secondo la L.R. 21/2008, riferiti alle specificità del contesto interessato, devono mirare a:

- la riqualificazione dell'ambiente costruito, attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico culturale, paesaggistico e ambientale;

- la riorganizzazione dell'assetto urbanistico attraverso il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni, spazi verdi e servizi e la previsione delle relative modalità di gestione;
- il contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti attraverso la previsione di una molteplicità di funzioni e tipi di utenti e interventi materiali e immateriali nel campo abitativo, socio-sanitario, dell'educazione, della formazione, del lavoro e dello sviluppo;
- il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche quali reti verdi e blu finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, sentieri didattici e museali, percorsi per la mobilità ciclabile e aree pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità, l'uso di fonti energetiche rinnovabili e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie.

La rigenerazione è intesa, quindi, come intervento integrato che coinvolge non solo gli aspetti fisici nelle operazioni di riqualificazione, ma anche quelli sociali ed economici del degrado urbano.

I programmi di rigenerazione urbana sono proposti dai comuni o da altri soggetti pubblici e/o privati. I comuni, inoltre, devono predisporre il **Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana,** tenendo conto delle proposte di intervento avanzate da altri soggetti pubblici e da soggetti privati, che deve essere approvato entro novanta giorni dalla pubblicazione della L.R. 21/2008, in mancanza della quale entro i tempi stabiliti, il consiglio comunale deve esprimersi su eventuali proposte avanzate da altri soggetti.

Pertanto la L.R. 21/2008 assegna al coinvolgimento, alla partecipazione e alla co-pianificazione con altri soggetti pubblici e/o privati, un ruolo fondamentale e necessario alle politiche e agli interventi di trasformazione e sviluppo dei territori e degli ambiti urbani più degradati.

2. L'AMBITO DI INTERVENTO

La maglia, nella quale si inserisce la proposta di rigenerazione, è collocata in un ambito urbano più ampio caratterizzato prevalentemente dalla presenza di aree destinate ad urbanizzazioni secondarie e attrezzature di interesse generale secondo il vigente P.R.G.. Esso ricomprende l'area dell'ex distilleria, l'area dell'orto botanico, l'area del parcheggio pubblico e l'area delle attrezzature sportive.

Attestandosi sulla parte meridionale della linea di frattura dell'armatura urbana costituita dalla linea ferroviaria adriatica, tale ambito costituisce un contesto urbano "marginale" anche perché caratterizzato dalla mancata realizzazione delle previsioni urbanistiche, dal degrado degli edifici e degli spazi pubblici, dalla presenza di strutture e manufatti privati realizzati prima della'attuale strumentazione urbanistica incompatibili con le destinazioni urbanistiche e da processi di esclusione sociale.

L'ambito del *Programma di Rigenerazione*, sia per la localizzazione che per l'estensione, è considerato un elemento di mediazione tra le due parti di città divise dalla ferrovia e un potenziale incubatore di sviluppo e di trasformazione dell'intero contesto urbano, ma per il forte stato di degrado e di abbandono costituisce, ad oggi, soltanto un elemento di separazione, con gravi ripercussioni di disagio sociale ed ambientale.

La maglia delimitata da Via V. Veneto a nord, da Viale D. Alighieri ad est, da Via G. Leopardi a sud e dal Viale L. da Vinci ad ovest, della superficie territoriale complessiva di oltre 13,00 Ha, costituisce l'area oggetto della presente proposta di Programma Integrato di Rigenerazione Urbana, suddivisa dalla vigente strumentazione urbanistica con le seguenti destinazioni e dimensioni:

- Zona per Urbanizzazioni Secondarie (dall'art. 2.30 all'art. 2.35).....mq 101.030,00
- Zona Omogenea " B5 " (art. 2.23).....mq 14.840,00
- Zona Omogenea " C1.1 " (art. 2.27).....mq 15.600,00

La Zona destinata ad U.S., interessata prevalentemente dallo Stadio Puttilli e dal Paladisfida, ricomprende parzialmente anche un'area di proprietà privata oggetto da molti anni dell'interesse pubblico, ma sulla quale, per la presenza di edifici e manufatti anche di notevoli dimensioni e di diverse destinazioni, le procedure di acquisizione si sono scontrate con l'interesse privato e con gli alti costi di esproprio.

Attualmente, su una porzione a ridosso di quest'area di proprietà comunale, è stata avviata una procedura di *project financing* per la realizzazione della Piscina Comunale che si scontra però con la ristrettezza della superficie a disposizione, anche e soprattutto per la necessaria dotazione di parcheggi, e con una collocazione infelice rispetto al resto delle attrezzature sportive.

Inoltre, l'attuale Amministrazione Comunale sta provvedendo ad adeguare l'attuale Stadio Comunale alla normativa di settore per lo svolgimento delle manifestazioni sportive.

La Zona tipizzata come " C1.1 ", invece, presenta un'area residua riveniente dal previgente Sub Comparto "A" del P.P.E. "Vitobello", occupata però da strutture produttive dismesse, e sulla quale fino ad oggi non sono state individuate soluzioni utili e vantaggiose alla sua riconversione.

A completamento di questo stato di degrado e marginalità, l'analisi urbanistica ha evidenziato una viabilità urbana insoddisfacente che abbisogna di essere completata nel tracciato e nella dotazione di parcheggi per rispondere alle richieste esigenze di accessibilità alle attrezzature sportive.

La soluzione, all'interno del perimetro della maglia inserita nell'ambito del *Programma di Rigenerazione*, seguita da un'approfondita analisi del contesto urbano di riferimento, delle destinazioni urbanistiche e della viabilità esistente, dei vincoli presenti nelle varie aree e delle iniziative della Pubblica Amministrazione in itinere, dei diversi sistemi e dell'assetto proprietario, consiste nell' identificazione di un'unità Unità Minima di Intervento denominata "A" che coinvolge il proprietario delle aree interessate, attraverso meccanismi di pianificazione partecipata e di

ritipizzazione perequativa, come soggetto attuatore del programma, giacché, in presenza di risorse limitate, rispetto alla rilevante dimensione quantitativa del fabbisogno finanziario, il suo sostegno e la sua partecipazione risulta fondamentale.

Per le aree interessate all'interno dell'U.M.I. "A", quindi, è stato redatto dallo Studio Vitobello Associati, un Piano Urbanistico Esecutivo corredato da una comparazione degli interessi coinvolti per motivare i profili di pubblico interesse insiti nella proposta, che nel seguito si va ad illustrare.

3. L'INTERVENTO PROGETTUALE

Specificatamente per l'Unità Minima di Intervento "A", ed in relazione alla superficie territoriale oggetto di riqualificazione urbanistica, il Piano prevede le seguenti azioni di rigenerazione mirate alla riorganizzazione dell'assetto urbanistico dell'ambito urbano:

- Riqualificazione urbana attraverso la sostituzione edilizia e delocalizzazione su parti limitate all'interno delle stesse aree dei diritti volumetrici esistenti ed in contrasto ambientale-urbanistico con l'attuale destinazione;

- La realizzazione e successiva cessione gratuita in favore del Comune di Barletta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il collegamento viario tra Viale D. Alighieri e Via G. D'Annunzio;

- La ritipizzazione perequativa della superficie residua riveniente dal Sub Comparto "A" del previgente P.P.E. da destinare alla residenza e servizi annessi;

- Lo sfruttamento della premialità del 35% di cui agli artt. 7 e 7bis della L.R. n.21/2008, così come modificata ed integrata dalla L.R. n.14/2009, al fine di incentivare gli interventi di sostituzione edilizia e delocalizzazione;

- La realizzazione e successiva cessione gratuita in favore del Comune di Barletta di un'area destinata a verde pubblico attrezzato all'interno dell'U.M.I. "A", con annessa struttura pubblica, destinata a gioco di gruppo ed occupazione varia, da annettere all'asilo nido presente.

Azioni che determineranno un' indubbia convenienza pubblica visto che determinano :

- L'attuazione della viabilità prevista dal P.R.G. ;

- Il collegamento e quindi l'inserimento di via G. D'Annunzio nel circuito della viabilità pubblica, oggi risulta cieca ;

- La possibilità di attuare, per lo stadio comunale, soluzioni diverse che possono migliore le condizioni di sicurezza delle vie di fuga o le uscite/entrate ai vari settori come la curva Sud e la tribuna ;

- La possibilità di integrare funzionalmente, l'asilo nido presente, con una struttura ausiliaria destinata ad attività di gioco di gruppo ed occupazione varia, dimensionata alla capacità ricettiva della struttura.

4. DIMENSIONAMENTO E STANDARD URBANISTICI

Quantitativamente gli obiettivi del Piano per l'U.M.I. " A " si possono così schematizzare:

SUPERFICIE TOTALE U.M.I. " A "	MQ	6.456,00
VOLUMETRIA ESISTENTE APPROVATA	MC	10.939,36
INCENTIVO VOLUMETRICO (art. 7 bis della l.r. 21/2008 e s.m.i.)	MC	3.828,78
SUPERFICIE DI CESSIONE GRATUITA IN FAVORE DEL COMUNE DI BARLETTA	MQ	3.856,00
SUPERFICIE DESTINATA ALLA RESIDENZA E SERVIZI ANNESSI	MQ	2.600,00
INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (IFF)	MC/MQ	5,68
VOLUMETRIA RESIDENZIALE TOTALE	MC	14.768,14
- VOLUMETRIA RESIDENZIALE	MC	11.520,14
- VOLUMETRIA DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA	MC	3.248,00
ABITANTI TEORICI DA INSEDIARE	N	148

Le aree destinate a standard (strade, parcheggi, verde pubblico con annessa struttura ricettiva), per le quali vi è l'impegno di cessione da sottoscriversi mediante convenzione e le aree di servizio quali strade e marciapiedi hanno la seguente consistenza :

- viabilità mq 1.579,00
- parcheggio pubblico mq 687,00
- verde attrezzato mq 1.590,00

La proposta prevede, vista la sua previsione urbanistica, la sistemazione della particella ex 419/a, a sede stradale, superficie che, interposta tra lo Stadio e la U.M.I. " A ", va ad incrementare la superficie viaria prevista.

Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate all'art.4 Legge 29.09.1964 n.847, e cioè fognature, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica e di pubblica illuminazione,

rete gas metano e rete telefonica saranno realizzate sulle aree destinate a spazi pubblici e saranno cedute al Comune mediante atto pubblico in ottemperanza a quanto indicato in convenzione.

5. PROGRAMMI E FASI DI ATTUAZIONE

Con riferimento ai contenuti della Intervento di Programma ed in relazione alla superficie territoriale oggetto di trasformazione urbanistica, il Piano sarà attuato nei modi e tempi seguenti:

FASE 1

Con l'approvazione definitiva dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione immediata delle stesse che dovranno essere ultimate entro la fine dei lavori delle residenze.

FASE 2

Con l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'immediata cessione gratuita delle stesse.

FASE 3

Con l'approvazione definitiva del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, la realizzazione immediata delle stesse che dovranno essere ultimate entro la fine dei lavori delle residenze.

FASE 4

Con l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, l'immediata cessione gratuita delle stesse.

FASE 4

Con l'approvazione definitiva dei progetti esecutivi, la realizzazione degli edifici residenziali che non potranno ottenere la agibilità se non saranno rispettate le fasi precedenti.

6. IL PIANO IN TERMINI ECONOMICI

La rappresentazione del Piano in termini economici sintetici, contiene la comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione del Programma, considerando:

- Il valore degli immobili oggetto di cessione gratuita in favore dei soggetti pubblici valutati a prezzo di mercato (convenienza per il Comune di Barletta);

— Il valore degli immobili realizzati in variante al vigente P.R.G., valutati su base parametrica utilizzando i costi di realizzazione (convenienza per il soggetto privato).

Sulla base dei suddetti criteri ed esplicitando i costi e valori parametrici e gli indicatori utilizzati, si è provveduto ad individuare l'incidenza economica a mc di realizzazione di edilizia residenziale come risultato degli effetti prodotti dalla nuova configurazione urbana.
Sostanzialmente il Piano consentirà al soggetto pubblico (Comune di Barletta) di ottenere gratuitamente immobili ed opere del valore complessivo di € 1.847.133,20 totalmente a carico dei soggetti privati ai quali inciderà per € 125,50 per mc di realizzazione.

7. CONCLUSIONI

Il crescente ricorso agli accordi di programma tra soggetti pubblici, anche attraverso il coinvolgimento dei soggetti privati nei meccanismi di co-pianificazione e partecipazione, ha portato importanti cambiamenti nelle politiche di programmazione.
Quelli che inizialmente sono stati introdotti come strumenti "straordinari" o complessi di programmazione da parte della legislazione statale e regionale, sono diventati ormai a tutti gli effetti di natura ordinaria, tanto da assumere la connotazione di strumenti urbanistici esecutivi.
Oggi senza dubbio, il tema della trasformazione dell'esistente piuttosto che dell'espansione o più in generale del consumo di territorio, si è arricchito di nuovi contenuti, sui quali bisogna adoperarsi per affrontare la pianificazione da punti di vista e in modi differenti rispetto al passato.
La complessità della riqualificazione urbana in relazione alla sempre maggiore complessità dei progetti e dei temi messi in gioco (gli interventi sono caratterizzati da mix funzionali di diversa natura, che vanno dalle opere di urbanizzazione alle grandi trasformazioni, da interventi su contesti già urbanizzati spesso in condizioni ambientali critiche, ad interventi su aree sensibili) richiede una valutazione mirata alla realizzabilità degli interventi che investe temi legati ai caratteri delle volumetrie insediate, delle densità, delle funzioni, dei pesi insediativi, del sistema ambientale e della mobilità.

Barletta, lì 28.02.2011

I Tecnici

Arch. Fabio Vitobello – Arch. Nicola Salvemini