



Comune di **BISCEGLIE**

SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA

(Art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267)



Aggiornamento allo Studio di fattibilità

ALLEGATO 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ing Antonio Berardi

19/06/2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La nuova fase di crescita della città moderna, o più precisamente di riorganizzazione dell'esistente, comporta la definizione di modalità d'intervento commisurate alle diverse situazioni contestuali, dal centro storico da recuperare, alle aree consolidate con caratteri da valorizzare, alla periferia moderna degradata e alle zone abusive da qualificare.

A ciò si affianca una diffusa richiesta di qualità delle abitazioni, del tessuto urbano e delle infrastrutture sia in termini rappresentativi e di identità architettonica, considerato che la città con i suoi muri, le sue vie, le sue piazze, i suoi monumenti e il luogo dove si forma e si affina la società civile, sia in termini di qualità di prodotto, in modo da garantire una adeguata "vita" e manutenibilità del costruito, nonché condizioni di benessere agli abitanti, nel rispetto degli ecosistemi preesistenti nell'ambiente e delle risorse naturali disponibili.

Il perseguimento di questi obiettivi, specie negli interventi di recupero e di riqualificazione di aree già urbanizzate ed edificate, comporta, altresì, un superamento delle forme tipizzate e indifferenti al contesto, con le quali si identifica negativamente la produzione edilizia contemporanea.

Pertanto, l'intervento di trasformazione urbana, diversamente dal recente passato, dovrà necessariamente rapportarsi con i caratteri fisici, sociali e culturali del contesto e definire relazioni più complesse con le altre componenti urbane, anche nell'ottica di un superamento della specializzazione monofunzionale dei tessuti residenziali e per una effettiva qualificazione degli spazi urbani.

L'elaborato che viene presentato costituisce pertanto una sperimentazione di utilizzo in Puglia di programmi complessi di operazioni di tipo misto in cui la pubblica amministrazione con l'aiuto di capitale privato realizza opere pubbliche.

Modalità di intervento

Le modalità di intervento sono state individuate in relazione al conseguimento degli obiettivi generali di riqualificazione urbana previsti dall'articolo 120 del

Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 relativo alla possibilità di attivare una Società di Trasformazione Urbana tra Enti Pubblici, in questo caso il Comune di Bisceglie, e partner privati.

Nell'azione di riqualificazione urbana assumono un valore strategico gli insediamenti in cui, per ragioni e potenzialità diverse, è possibile operare e sostenere trasformazioni dell'assetto urbano presente, finalizzati anche a costituire ampi spazi pubblici o di uso pubblico.

La situazione urbanistica del comune di Bisceglie è emblematica in quanto le aree edificate sono caratterizzate da insediamenti residenziali ad alta densità edilizia in cui la scarsa qualità edilizia si associa con una insufficienza di servizi collettivi.

La situazione esistente nelle varie zone presenta caratteri comuni in quanto in tutte risultano ancora non utilizzati, se non a fini agricoli, gli ambiti destinati a contenere i servizi di interesse pubblico (zone F di P.R.G.), e tutt'attorno sono presenti quartieri residenziali assolutamente privi di spazi pubblici, servizi e attività di interesse pubblico o collettivo.

A fronte di ciò esiste già una dinamica in atto nel territorio per sanare questa situazione anacronistica che vede in alcuni casi, orti e vigne recintate all'interno di quartieri residenziali e che vede l'azione dei proprietari dei suoli tesi ad ottenere una ritipizzazione di tali aree a scopi residenziali o la richiesta di imprenditori privati di ottenere tali suoli per inserire attività di uso collettivo, tipo spazi commerciali, che risultano assolutamente carenti in tutti questi quartieri.

Tale processo deve essere disciplinato dall'ente pubblico che può divenire promotore di un processo di urbanizzazione di tali spazi per la formazione di servizi pubblici o di interesse collettivo e degli imprenditori che in queste aree hanno intenzione di investire. In particolare, gli interventi previsti all'interno della S.T.U. del comune di Bisceglie, intendono perseguire l'obiettivo di ***"Riqualificare l'edificato, le infrastrutture e i servizi urbani,***

stabilendo un equilibrio tra domanda e offerta di servizi di quartiere, in coerenza con le prescrizioni urbanistiche vigenti", finalizzato, per quanto riguarda la componente urbanistico-edilizia, a:

- accrescere la dotazione dei servizi di quartiere, dei parcheggi, del verde e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- migliorare la qualità abitativa ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard.
- Il quadro degli obiettivi del progetto, di conseguenza, in coerenza con quelli sopracitati, possono essere raccolti nei seguenti punti:
- Realizzare opere pubbliche (parcheggi, centro sportivo, asilo nido, area verde e sagrato) e di interesse pubblico (centro servizi di quartiere con esercizi commerciali alimentari e non alimentari) attraverso l'uso di finanziamenti privati.
- Evitare la possibile ritipizzazione dell'area di intervento a fini edilizi mantenendo le attuali previsioni di P.R.G. che garantiscono la presenza di spazi di interesse pubblico.
- Riqualificare un'area urbana attraverso il recupero di spazi attualmente degradati ed inutilizzati

Ambito di intervento

L'ambito territoriale d'intervento della Società di Trasformazione Urbana (STU), comprende un'area territoriale omogenea per caratteristiche urbanistiche e/o architettoniche oltre che per gli aspetti socioeconomici che la contraddistinguono.

Tale ambito presenta una edificazione intensiva realizzata in tempi recenti e risulta caratterizzato da una insufficienza di servizi collettivi.

Esso si sviluppa sul versante est del centro storico (quartiere di levante in particolare il quartiere Seminario) ed è delimitato dalle vie M. Giuliani, Colangelo, Martiri di via Fani e Fragata.

L'ambito individuato presenta aree che rispondono a tipologie per le quali il ricorso alla STU è considerato particolarmente idoneo; infatti, sono presenti quartieri di edilizia residenziale anche pubblica in cui le esigenze di riqualificazione sono rese più agevoli dalla presenza di spazi liberi non impegnati da edificazione che consentono di dar luogo a consistenti miglioramenti delle condizioni urbanistiche anche senza operare interventi di ristrutturazione urbanistica.

Tale zona è adiacente alla parte dell'ambito di intervento che comprende la Zona est del PEEP approvato nel 1964.

Nella microzona di riferimento sono presenti due edifici scolastici di proprietà pubblica (una scuola elementare e una scuola media e una scuola materna).

Nella microzona sono presenti, inoltre, una piazzetta e due parcheggi di cui uno di uso pubblico e l'altro a servizio della nuova chiesa di Santa Maria di Costantinopoli adiacente ai lotti di intervento. Tale disponibilità è insufficiente, soprattutto in previsione della realizzazione dell'asilo nido, che comporterà un afflusso maggiore di utenti (insegnanti e genitori), ma anche della realizzazione di un centro servizi di quartiere.

L'ambito di intervento è costituito da tre lotti che corrispondono alle seguenti superfici e alle seguenti unità funzionali da inserire nel progetto:

<u>LOTTO 1: area parcheggio</u>	<u>mq 5.400,00</u>
area parcheggio pubblico di quartiere (di pertinenza della scuola)	1.100,00
area parcheggio pertinenziale	4.300,00

<u>LOTTO 2: centro servizi di quartiere e parcheggi</u>	<u>mq 13.058,00</u>
Area centro servizi:	4.900,00
area parcheggio pertinenziale e isola ecologica	5.116,00
Area parcheggio pubblico di quartiere	3.042,00

<u>LOTTO 3: strutture pubbliche e parcheggio pubblico</u>	<u>mq 7.000,00</u>
Area destinata per l'asilo nido	2.736,00
Area destinata a Centro sportivo	2.111,00
Area parch. pubblico di quartiere (di cui Sagrato Chiesa 890mq)	2.153,00