

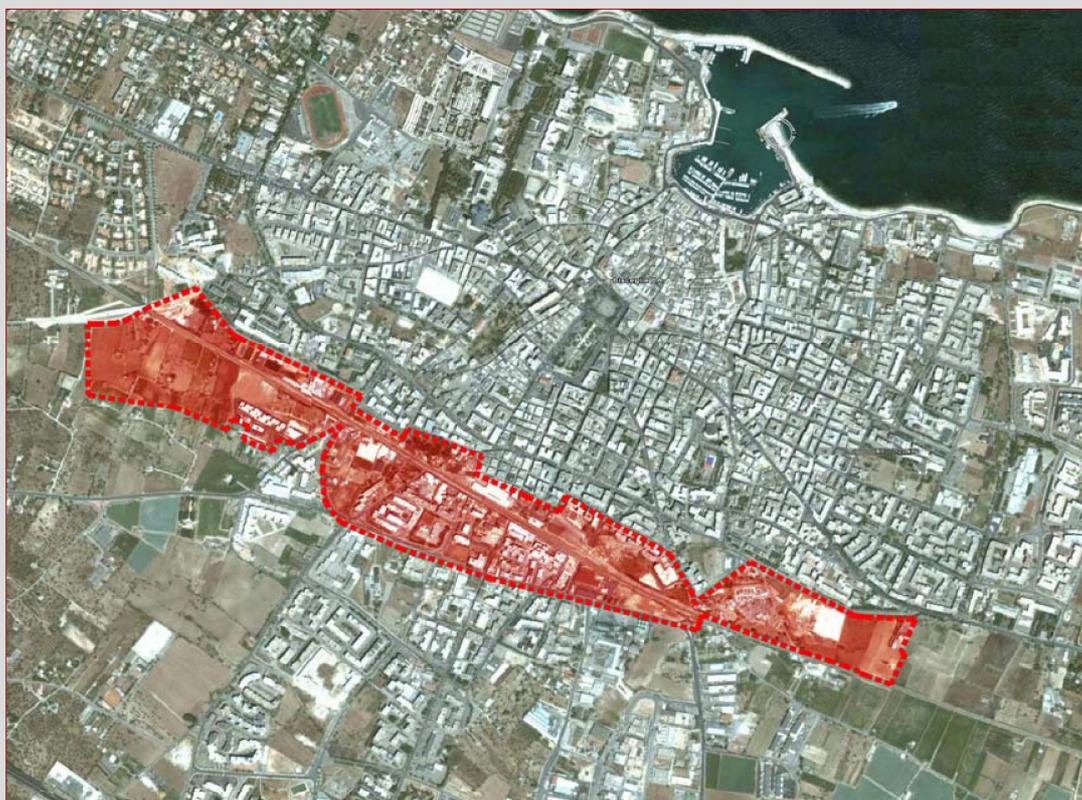


COMUNE DI BISCEGLIE

PRUacs "Lungo la ferrovia"

Programma di Riqualficazione Urbana
per alloggi a canone sostenibile

Ministero delle Infrastrutture - Decreto 26 marzo 2008 in G.U. del 17/05/2008, n. 115
Delibera di Giunta Regionale del 2 settembre 2008, n. 1548



Allegato "a" punto 6.1 del Bando di gara della Regione Puglia

*Relazione riguardante i criteri e i metodi di perimetrazione
dell'area di intervento del Programma*

COMUNE DI BISCEGLIE

**PROGRAMMA DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA
PER ALLOGGI A CANONE
SOSTENIBILE**

*Deliberazione di Giunta Regionale 02/09/2008 n. 1548
Decreto 26/03/2008 Ministero delle Infrastrutture*

CRITERI DI PERIMETRAZIONE

- Art. 6, punto 6.1, lettera a) del Bando di Gara -

Elaborazione: MARZO 2009



INDICE

A.1 MODALITÀ DI DEFINIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

- A.1.1 ANALISI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE, RICOGNIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E DEFINIZIONE DELLE PROBLEMATICHE SOCIO-ECONOMICHE, URBANE E TERRITORIALI
- A.1.2 DEFINIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO E DEI LIVELLI DI TRASFORMABILITÀ DEGLI AMBITI POTENZIALI DI INTERVENTO
- A.1.3 IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO DEL PROGRAMMA E PUNTUALIZZAZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO SULLA BASE DELLE SCELTE LOCALIZZATIVE FATTE DALL'AMMINISTRAZIONE



A.1 MODALITA' DI DEFINIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO DEL PROGRAMMA

A.1.1 ANALISI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE, RICOGNIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E DEFINIZIONE DELLE PROBLEMATICHE SOCIO-ECONOMICHE, URBANE E TERRITORIALI

Tale fase è stata svolta a partire da una ricognizione del territorio comunale della città di Bisceglie, per individuare quelli che potranno essere gli ambiti ottimali per la realizzazione del programma di riqualificazione per alloggi a canone sostenibile.

L'ambito di intervento del programma, infatti, dovrà rispondere ai requisiti fissati dal bando regionale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 2 settembre 2008, n. 1548 e pubblicato sul BURP n. 137 del 04/09/2008, in modo da valorizzare al massimo gli interventi.

Preliminarmente alle ipotesi d'intervento è stata, pertanto effettuata un'indagine delle condizioni del contesto urbano e delle connesse problematiche sociali ed economiche; indagine che porrà anche le premesse per il monitoraggio dei risultati conseguiti nel tempo con gli interventi effettuati.

Le attività che sono state svolte, erano tese alla costruzione del quadro conoscitivo, alla definizione dei livelli di trasformabilità delle aree di intervento, alla ricognizione delle esperienze già realizzate o avviate nelle operazioni di trasformazione urbana (PRU Quartiere San Pietro, Contratto di Quartiere Il "di Levante", P.I.R.P.) e analisi di benchmarking, ed hanno riguardato prioritariamente:

1. Gli ambiti urbani periferici e marginali caratterizzati da:
 - Carenza di attrezzature e servizi;
 - Degrado degli edifici e degli spazi aperti;
 - Processi di esclusione sociale.
2. I contesti urbani storici interessati da:
 - Degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici;
 - Disagio sociale;
 - Processi di esclusione sociale e fenomeni di terziarizzazione.
3. Le aree dismesse parzialmente utilizzate e degradate.



Per la definizione dell'ambito di intervento del presente programma, ci si è riferiti anche agli studi preliminari effettuati in occasione della redazione del Contratto di Quartiere II e del P.I.R.P. entrambi ammessi a finanziamento.

Ambiti di intervento	Contesti urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale	<i>Zone di Edilizia Residenziale Pubblica</i> <i>Zone per servizi ed attrezzature pubbliche di quartiere non attrezzate ed in stato di abbandono</i> <i>Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale non attrezzate ed in stato di abbandono</i>
	Contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale	<i>Zona A ed aree a servizi adiacenti</i>
	Contesti urbani storici interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione	<i>Zona A ed aree a servizi adiacenti</i>
	Aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate	<i>Zone D (aree industriali ed artigianali dismesse)</i>

A.1.2 DEFINIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO E DEI LIVELLI DI TRASFORMABILITÀ DEGLI AMBITI POTENZIALI DI INTERVENTO

In riferimento agli obiettivi specifici prefissati dall'Amministrazione, sono state sviluppate le necessarie azioni conoscitive, attraverso le seguenti metodologie:

- analisi del sistema geologico e geomorfologico: a tale riguardo sono stati utilizzati studi già effettuati ed analizzati i dati disponibili;
- analisi del sistema paesistico: sono state utilizzate metodologie complesse di tipo comparativo e specifico;
- analisi del sistema urbanistico, insediativo ed infrastrutturale: sono stati elaborati dati ed informazioni provenienti da fonti catastali e comunali integrati da dati ISTAT;
- analisi del sistema della viabilità e dell'accessibilità: le metodologie adottate sono state quelle correnti e correlate dall'analisi di rete;



- analisi del contesto socio-economico: con riferimento all'oggetto delle attività svolte all'interno dei potenziali ambiti di intervento, sono state esaminate le ipotesi macroeconomiche, ovvero le interdipendenze settoriali esistenti sul territorio.
- analisi del quadro programmatico: l'analisi del quadro conoscitivo territoriale è stata estesa alla ricerca delle più ampie sinergie con altre iniziative oggi in corso ed analizzate, quali:
 - progetti urbanistici pubblici e privati, di dimensioni conformi, nelle zone oggetto di studio;
 - ricognizione delle proprietà pubbliche e private di maggiore consistenza e delle eventuali iniziative già programmate, nonché della situazione demografica ed occupazionale; sono stati elaborati dati ed informazioni provenienti da fonti catastali e comunali eventualmente integrati da dati ISTAT, nonché, per le iniziative già programmate, i dati rivenienti dallo studio di cui sopra (analisi del quadro programmatico);
 - ricognizione dei procedimenti contenziosi di rilievo, attualmente in corso di svolgimento in materia urbanistica;
 - interventi pubblici previsti, progettati o in corso di realizzazione.

L'attività di costruzione del quadro conoscitivo ha portato alla definizione dei diversi livelli di trasformabilità degli ambiti potenziali oggetto di indagine in riferimento ai vari temi di intervento e alle potenzialità di valorizzazione urbana ed immobiliare.

L'analisi delle modalità di articolazione dei livelli di trasformabilità territoriale si è posta come obiettivo la definizione di ambiti territoriali distinti per livelli crescenti di trasformabilità tenendo conto di alcuni elementi fondamentali quali: invarianti territoriali; indicazioni della strumentazione urbanistica; analisi delle dinamiche di sviluppo settoriale nel settore privato; analisi dei programmi e dei progetti in atto nel territorio; analisi risorse naturalistico-ambientali-architettoniche; analisi del livello di infrastrutturazione delle aree, analisi dell'assetto proprietario dell'area, ecc..



A.1.3 IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO DEL PROGRAMMA E PUNTUALIZZAZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO

L'area identificata come ambito di intervento del presente programma di riqualificazione comprende le aree urbane a ridosso della linea ferroviaria Bari-Bologna, che separa e taglia in due la città consolidata dall'espansione più recente, generando problemi fisici di collegamento tra le due parti.

La scelta di tale area è il frutto di un processo di riqualificazione avviata nella città di Bisceglie da diversi anni: primo quartiere ad essere oggetto di un Programma di Recupero Urbano fu il Quartiere San Pietro, posto ad ovest della città, successivamente con il Contratto di Quartiere Il "a levante" è stato interessato da interventi di riqualificazione il Centro Storico, da ultimo con il P.I.R.P. alcuni ambiti posti ad est della città.

Di conseguenza con l'individuazione delle aree degradate ed abbandonate a ridosso della linea ferroviaria, su entrambi i lati, si completerebbe questo processo di riqualificazione della città.

Le previsioni di PRG individuano diverse aree a ridosso della linea ferroviaria destinate a Scalo Merci che non hanno mai trovato attuazione in quanto lo sviluppo del trasporto su ferro non è stato perseguito da RFI e conseguentemente queste aree sono rimaste marginali rispetto al resto della città ed hanno assunto una connotazione negativa dal punto di vista ambientale.

Stessa cosa è accaduta per le aree a servizi pubblici poste a ridosso dei binari, non hanno trovato attuazione da parte del Comune per carenza di risorse, tanto più che esse sono ancora nella disponibilità dei soggetti privati.

Con il presente programma si prevede pertanto di avviare il processo di riqualificazione di queste aree, attraverso meccanismi perequativi che consentano al Comune di Bisceglie di averne la disponibilità e quindi di poter programmare sulle stesse degli interventi pubblici in modo da dotare la città ed i quartieri che vi gravitano, dei necessari standards urbanistici, attualmente mancanti.

Dal punto di vista edilizio, le parti edificate presentano condizioni di disomogeneità e contrasto, originate dall'assenza di strumenti urbanistici che non hanno imposto un ordine.



Permangono all'interno dell'ambito alcuni caratteri della marginalità urbana, non sussistendo interscambio funzionale e relazionale con le aree centrali a causa della difficoltà di collegamento dovuta alla presenza della linea ferroviaria.

All'interno dell'ambito sono presenti diversi edifici dismessi, sede un tempo di attività produttive ormai inglobate all'interno del tessuto edilizio residenziale.



Fig. 1. Ortofoto dell'ambito di intervento

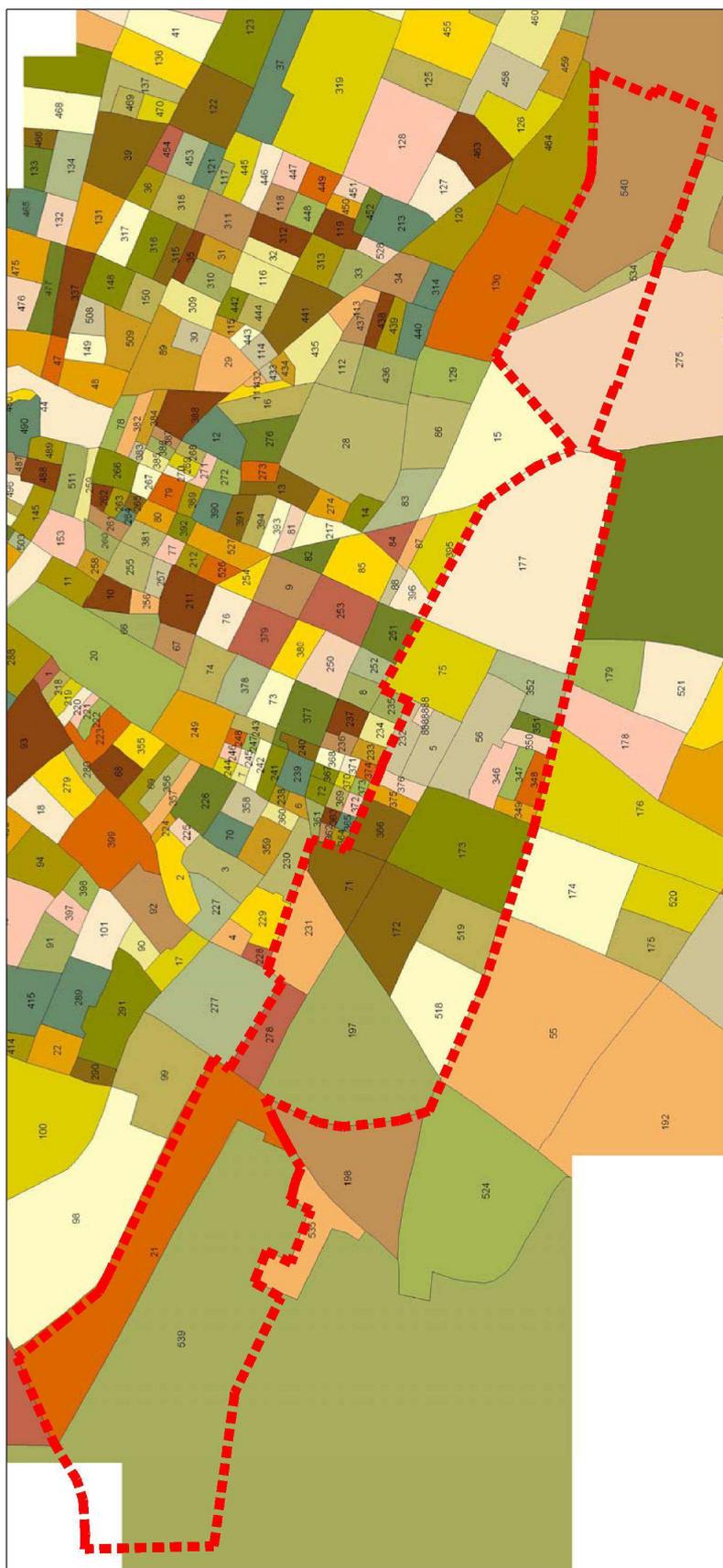


Fig. 3. Sezioni di censimento con individuazione dell'ambito