1. PREMESSA

Il Comune di Locorotondo ha elaborato il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU) ai sensi dell'art. 3 della LR n.21/2008, adottato con Delibere di Consiglio Comunale n.36/2012 e n.50/2012; successivamente si è reso necessario aggiornare il Documento in virtù di alcune modifiche progettuali, approvate con D.C.C. n. 3/2019.

Il Programma di Rigenerazione Urbana del Comune di Locorotondo dovrà essere quindi approvato con delibera di Giunta Regionale in variante al vigente Piano Regolatore Generale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 L.R. 21/2008.

Dall'analisi del contesto programmatico di riferimento è emersa una generale congruenza del DPRU con la pianificazione territoriale sovraordinata; tuttavia l'analisi evidenzia che gli ambiti di intervento individuati dal Programma e su cui attuare i PIRU sono ricompresi nel *Parco di valorizzazione della Valle dei Trulli* e pertanto è necessario che gli obiettivi e le strategie progettuali per queste aree siano coerenti con gli obiettivi dello Scenario Strategico del PPTR ed in particolare del *Progetto Territoriale del Patto città campagna.*

Con riferimento alla conferenza dei servizi dello scorso 14 maggio, il presente documento rappresenta sia un'analisi più approfondita delle criticità rilevate negli ambiti di intervento del DPRU dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, sia una descrizione accurata degli obiettivi e delle strategie messe in campo mediante il Programma di Rigenerazione in riferimento allo scenario urbanistico e strategico del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.

Dal punto di vista urbanistico le aree individuate per gli interventi di rigenerazione urbana sono generalmente già tipizzate dal vigente PRG come aree a standard e/o interessate dalla presenza di manufatti produttivi in via di dismissione; allo stesso tempo **l'estensione delle singole aree ha permesso di individuare nella perequazione urbanistica quel percorso di negoziazione**, con soggetti privati individuati tramite procedura concorsuale, **tale da consentire la realizzazione di attrezzature collettive, standard a verde e parcheggi e parcheggi alla residenza, in cambio della realizzazione di edilizia residenziale sociale a prezzo calmierato e a libero mercato.**

Premesso che il PRG vigente ha esaurito la disponibilità di aree residenziali, e che il DPP del PUG adottato dimensiona in ulteriori 600 unità abitative il fabbisogno residenziale, il programma di rigenerazione, così come concepito, consente di recuperare buona parte del predetto fabbisogno abitativo, evitando nella futura programmazione urbanistica consumo di suolo agricolo.

Le considerazioni sopra riportate risultano ulteriormente rafforzate dalla intervenuta **Legge Regionale n. 18 del 30 aprile 2019 "*norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione di consumo di suolo e disposizioni diverse*"**, che individua all'art. 10 nei Piani di Intervento gli ambiti di trasformazione o comparti in cui trovano applicazione le norme previste in materia di compensazione urbanistica di cui all'art. 3 della Legge e misure premiali di cui all'art.4.

Per quanto attiene **l'occupazione delle aree a standard** si precisa che complessivamente nel 2016, la presenza di urbanizzazioni secondarie nel centro abitato, è stimabile in (18.478 +8.751 +125.782 +1.056) = mq 154.067,00 e quindi pari a (154.067/14.161ab) 10,90 mq/ab.
Con riferimento al PRG vigente, le aree per istruzione, attrezzature di interesse comune, sono riconducibili alla tipizzazione S2A, le aree per verde attrezzato e parcheggi sono riconducibili alle S2B; da cui risulta **che il dato relativo ai fabbisogni di aree per US rapportati alla popolazione censita di 14.162 abitanti è**:

numero abitanti al 2016 (cens. ISTAT)	**14.162,00**	**18 mq/ab**	**10,9 mq/ab**	
		fabbisogno	**dotazione esistente**	**fabbisogno residuo**
S2A - aree per l'istruzione		63.729,00	18.478,00	45.251,00
S2A - aree per attrezzature		28.324,00	8.751,00	19.573,00
S2B - aree per verde attrezzato		127.458,00	125.782,00	1.676,00
S2B - aree per parcheggio		35.405,00	1.056,00	34.349,00
TOTALE US		**254.916,00**	**154.067,00**	**100.849,00**

Al dato "in deficit" di dotazioni esistenti di standard cui corrisponde un rapporto di 10,9 mq/ab, corrisponde il dato di PRG/DPP tale che complessivamente prevede un indice di 24,3 mq/ab, rispetto ai 18 mq/ab previsti come minimi inderogabili dal DM 1444/1968 con surplus di circa 6,3 mq/ab.

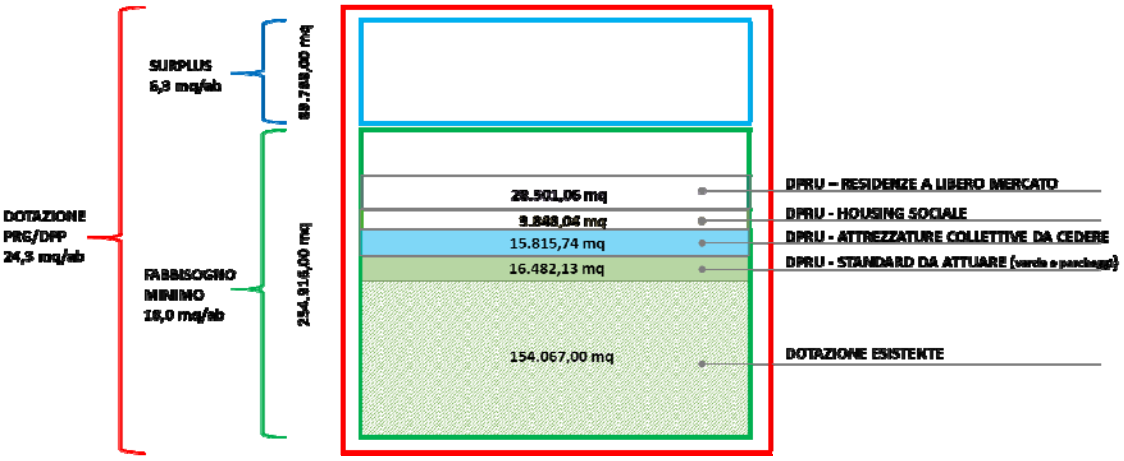
numero abitanti al 2016 (cens. ISTAT)	**14.162,00**		
standard minimi DM 1444/68	**mq/ab**	**fabbisogni minimi 18 mq/ab**	**dotazione prevista PRG 24,3 mq/ab**
a - aree per l'istruzione	4,50	63.729,00	133.295,00
b - aree per attrezzature	2,00	28.324,00	77.611,00
c - aree per verde attrezzato	9,00	127.458,00	133.808,00
d - aree per parcheggio	2,50	35.405,00	-
TOTALI	18,00	254.916,00	344.714,00

Il surplus delle aree a standard previste nel PRG e confermate dal DPP ammonta a complessivamente mq 344.714-254.916= mq 89.798

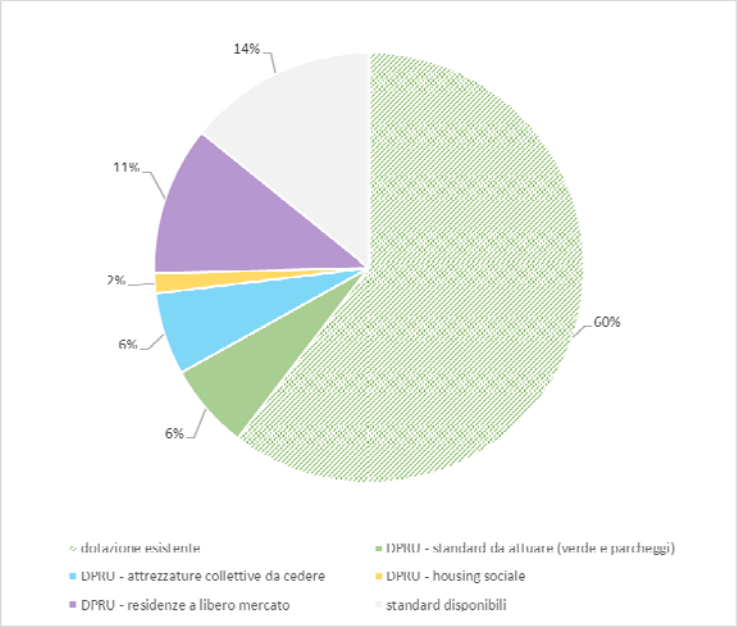
Considerato che gli ambiti di rigenerazione individuati fra le aree a standard del PRG/DPP, contano una superficie complessiva di mq 43.319,60, dalle quali sono da detrarre le superfici destinate a standard (da attuare) per mq 12.752,13, **risulta una effettiva sottrazione di aree a standard di mq 30.567,47 che troverebbero ampia compensazione nelle aree standard in esubero pari a mq 89.798**, per cui **rispetto all'effettivo dimensionamento e ridistribuzione delle aree a standard in sede di PUG non risulta necessario individuare ulteriori aree.**

standard DM 1444/1968	Fabbisogno mq	dotazione esistente mq	dotazioni DPRU mq	incremento dotazioni standard mq	incremento dotazioni standard %
S2A - aree per l'istruzione	63729	18478	0	18478	0,00%
S2A - aree per attrezzature	28324	8751	15815,74	24566,74	180,73%
S2B - aree per verde attrezzato	127458	125782	11725,43	137507,43	9,32%
S2B - aree per parcheggio	35405	1056	4756,7	5812,7	450,45%
TOTALI	254.916,00	154067	32297,87	186364,87	20,96%

Il grafico sottostante mostra il rapporto tra gli standard previsti da normativa, ovvero derivanti dalla pianificazione locale del PRG/DPP, e quelli previsti nel programma di rigenerazione.



Il grafico seguente mostra la distribuzione percentuale della dotazione a servizi in relazione alla totalità dei fabbisogni minimi (18 mq/ab) previsti dal DM 1444/68: da tale rappresentazione risulta evidente che le superfici realizzate mediante il DPRU occupano il 25% del fabbisogno totale mentre risulta ancora disponibile il 14% del fabbisogno minimo, da cui si evince che resta totalmente libera la dotazione di surplus derivante dalla maggiore dotazione a standard prevista dal PRG/DPP.



Distribuzione percentuale dei carichi rinvenienti dal DPRU rapportati allo standard minimo di 18 mq/ab

COERENZA DEL DPRU CON IL DRAG/PUE di cui alla L.R. 20/2001 pubblicata sul BURP n. 7/2011

Il DPRU di Locorotondo ha individuato la perequazione urbanistica come lo strumento per l'attuazione delle scelte del programma stesso sul territorio, utile ai soggetti privati interessati per la realizzazione di edilizia residenziale sociale e a libero mercato in cambio di attrezzature collettive e standard. Per definizione, *la perequazione urbanistica tende all'uguale trattamento di tutti i soggetti che, a vario titolo, sono chiamati in gioco dalle disposizioni urbanistiche, attraverso l'equa ripartizione degli oneri e dei vantaggi che derivano da queste scelte*. La perequazione attribuisce quindi le stesse potenzialità edificatorie a tutti i suoli destinati ad usi urbani che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto al momento della redazione di un piano urbanistico.

Il processo perequativo si attua, secondo norma, su aree di trasformazione urbana, intendendo con ciò *parti del territorio comunale che, sulla base delle indicazioni normative e progettuali degli strumenti di pianificazione, sono destinate a mutare sotto il profilo funzionale e morfologico*; le aree individuate dal DPRU e su cui attuare i PIRU rientrano nella suddetta definizione in quanto si configurano come aree degradate o dismesse da riqualificare o riconvertire a nuovi usi.

Dal punto di vista operativo, la perequazione applicata al programma di rigenerazione prevede l'attribuzione di un unico indice di edificabilità territoriale (It) a tutte le aree individuate nel programma; i diritti edificatori generati (SLP=ItxSt) andranno concentrati sulla sola superficie fondiaria (Spriv), che individua la porzione destinata a ospitare le funzioni ad uso privato nonché le nuove edificazioni, il verde privato, i parcheggi pertinenziali, le strade private.

La parte rimanente (Spub) potrà essere ceduta ad usi pubblici in maniera non onerosa per la realizzazione di strade, per gli standard urbanistici originati dall'intervento o per quelli pregressi, per le attrezzature di interesse generale.

Meccanismo perequativo: attribuzione di un unico indice territoriale al comparto, concentrazione dei diritti edificatori nella sola superficie fondaria con funzioni ad uso privato, cessione parte rimanente per usi pubblici.

In tal modo, il soggetto pubblico può riconoscere al privato diritti edificatori aggiuntivi sulle aree della trasformazione in cambio del pagamento di oneri di urbanizzazione e/o della realizzazione diretta di opere pubbliche e/o della cessione gratuita di suoli, oltre i minimi di legge.

Al tempo stesso, gli operatori privati si assumono l'onere della realizzazione di parti consistenti delle opere di urbanizzazione, permettendo al soggetto pubblico l'acquisizione dei suoli e/o di altre risorse con cessione gratuita.

La localizzazione dei diritti edificatori generati dal dispositivo perequativo può avvenire in contiguità o a distanza. **Nel caso specifico del DPRU, il trasferimento dei diritti edificatori avviene fra aree contigue, quindi le aree di atterraggio sono ricomprese nel perimetro dell'ambito di rigenerazione**. Nella localizzazione a distanza, i diritti edificatori generati dal dispositivo perequativo attivato su un determinato comparto, sono trasferiti su un'area di atterraggio esterna al perimetro del comparto.

Localizzazione dei diritti edificatori in continuità e a distanza

2. LO SCENARIO STRATEGICO DEL PPTR: IL PATTO CITTÀ CAMPAGNA

Il "Patto città campagna" si sviluppa a partire dal nuovo ruolo assunto dall'agricoltura periurbana nella pianificazione e nella riqualificazione delle periferie.
La campagna periurbana permette la restituzione della qualità ambientale e paesaggistica sia al territorio urbano, definendone con chiarezza i margini, le funzioni, gli spazi pubblici ed elevandone la qualità edilizia e urbanistica, che a quello rurale, restituendogli specificità e proprietà di funzioni.
Il Patto città campagna assume i valori paesaggistici e prefigura modalità di trasformazione del territorio di riferimento col fine di contrastarne le tendenze di degrado e costruire condizioni di sviluppo locale socio-economico auto sostenibile.
Il progetto territoriale è stato delineato a partire da alcuni strumenti progettuali del PPTR, tra cui i parchi agricoli multifunzionali, ovvero territori agro-urbani o agro-ambientali che propongono forme di agricoltura di prossimità in cui alle attività agricole propriamente intese vengono associate le esternalità dell'agricoltura multifunzionale. Questo approccio multifunzionale produce non solo agricoltura di qualità ma anche salvaguardia idrogeologica, qualità paesaggistica, fruibilità dello spazio rurale, valorizzazione dell'edilizia rurale, attivazione di sistemi economici locali.
Il parco agricolo multifunzionale è quindi portatore di nuovi valori ecologici, sociali, culturali e simbolici. Nello scenario strategico del PPTR si distinguono:

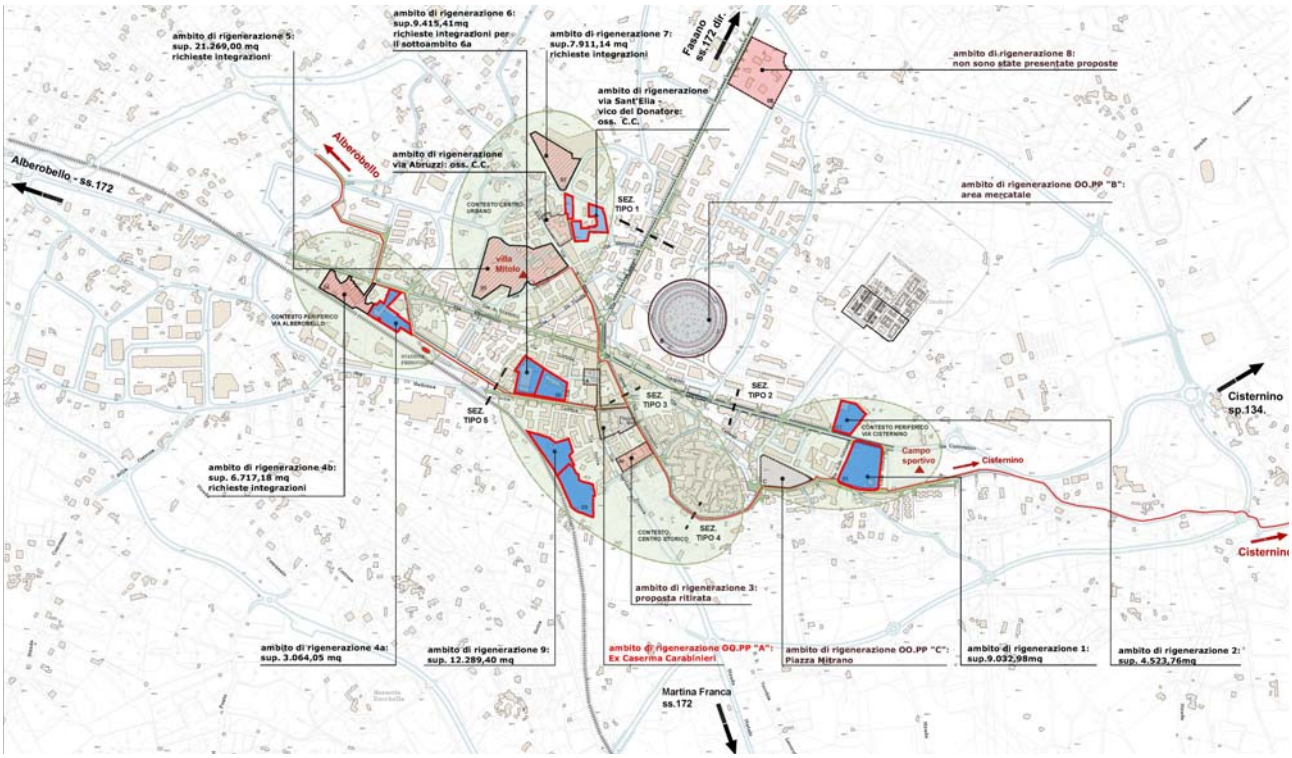
- parchi agricoli di valorizzazione, ovvero aree agricole di pregio da tutelare e salvaguardare in relazione alle città di prossimità;
- parchi agricoli di riqualificazione, ovvero aree compromesse e degradate soprattutto nelle periferie metropolitane.

La valle d'Itria è caratterizzata da parchi agricoli di valorizzazione ed in particolare si riconoscono il *Parco di valorizzazione degli ulivi monumentali* e il *Parco di valorizzazione della valle dei trulli*, di cui fa parte la città di Locorotondo.
Gli obiettivi del Patto Città Campagna concorrono alla definizione dello scenario strategico del PPTR (Titolo IV, capo I, art. 27 delle NTA del PPTR); si evidenziano di seguito gli obiettivi di maggior interesse per gli ambiti territoriali individuati nel Programma di Rigenerazione di Locorotondo:

1. valorizzazione dei paesaggi rurali storici
2. riqualificazione dei paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee
3. definizione di standard di qualità edilizia, urbana e territoriale per gli insediamenti residenziali urbani e rurali

3. COERENZA DEL DPRU CON LO SCENARIO STRATEGICO DEL PPTR

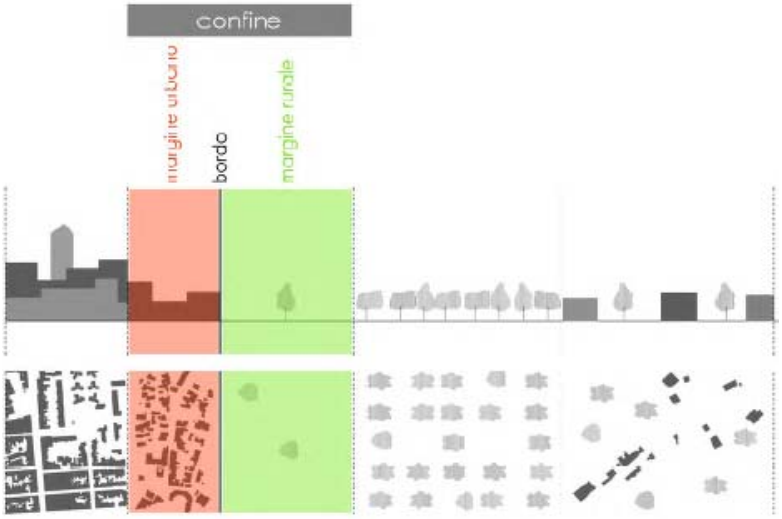
Il DPRU individua n. 4 contesti di riferimento, "contesto centro urbano", "contesto periferico via Alberobello", "contesto periferico via Cisternino", "contesto periferico via Fasano", a cui in occasione del Bando Regionale di Rigenerazione Urbana, si aggiunge il "contesto centro storico".
L'individuazione degli ambiti di intervento è stata dettata sia dalla tipizzazione delle aree così come indicata nel piano regolatore vigente, sia da criteri di carattere funzionale e dimensionale.



Criticità dei luoghi

Le aree individuate dal DPRU sono generalmente tipizzate nel DPP del PUG come aree per attività produttive dismesse e aree a standard di tipo S2A ed S2B, non attuate e/o parzialmente attuate.
Quattro ambiti di rigenerazione sono collocati al margine urbano, caratterizzate da uno stato generale di degrado e abbandono e, in alcuni casi, interessate da opifici industriali dismessi o in dismissione. Si configurano pertanto come ambiti di transizione strettamente connessi con il tessuto urbano limitrofo e al tempo stesso con il tessuto rurale. *Gli spazi tra la città e la campagna sono spesso spazi senza*

qualità perché sono portatori di una doppia forma di marginalità prodotta dai processi di degrado: da un lato quello delle periferie urbane senza spazi aperti pubblici e aree verdi, in attesa di processi di valorizzazione immobiliare, dall'altro della campagna periurbana che viene progressivamente abbandonata. Le grandi infrastrutture viarie che attraversano questo territorio contribuiscono alla frammentazione dello spazio urbano, lasciando nel paesaggio lacerti di spazi degradati che diventano discariche abusive, relitti di campagna senza qualità, ecc.



Lo schema evidenzia l'esistenza di tre elementi:

- Il bordo è la linea lungo la quale si fronteggia la città con la campagna. Esso segna il punto di passaggio da un materiale urbano e artificiale ad un manufatto del mondo rurale, compresi i campi coltivati.
- Il margine urbano è quello spazio urbano avente un determinato spessore, un fronte edificato, una strada, un parcheggio, uno spazio pavimentato ecc, che fronteggia la campagna, traguardandola.
- Il margine rurale è quello spazio agricolo coltivato o abbandonato che fronteggia la città, traguardandola.

In queste condizioni, vi è l'indifferenza reciproca tra lo spazio agricolo e la città; le criticità maggiori degli spazi urbani periferici possono riassumersi in mancanza di spazi aperti qualificati, di attrezzature e servizi, di qualità architettonica degli edifici e dello spazio aperto urbano, scarse connessioni e accessibilità dalla città alla periferia.
D'altro canto le aree rurali di prossimità alla periferia presentano criticità dovute alla marginalità dello spazio agricolo, inquinamento sonoro e visivo delle risorse ambientali e della campagna periurbana, spaesamento dell'edilizia rurale.

Gli altri due ambiti di intervento, seppur non localizzati al margine urbano ma strettamente connessi con il tessuto urbano consolidato, presentano indifferenza rispetto al contesto circostante, privi di riferimenti tipologici alla città consolidata e ai modelli insediativi di tradizione, caratterizzati invece dalla dilatazione degli spazi, dall'assenza di attrezzature collettive e comfort degli spazi aperti.

Obiettivi e finalità

La riqualificazione degli ambiti di intervento individuati dal DPRU permette di contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e contrastare il consumo di suolo, coerentemente con gli obiettivi di carattere generale dello scenario strategico del PPTR.

La riqualificazione di queste aree rende possibile la riconnessione delle stesse alla maglia strutturale urbana, sia per quanto riguarda la continuità del tessuto edilizio che infrastrutturale, ed anche la ricucitura con il paesaggio rurale, rendendoli elementi di transizione tra un paesaggio e l'altro.

Tessuto discontinuo misto
in contatto con lo spazio rurale

Interventi di ricucitura previsti nel DPRU

Concept DPRU – connessioni tra ambiti di intervento, città consolidata e spazio rurale circostante

In coerenza con le finalità dello scenario strategico del PPTR, il Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana mira al perseguimento dei seguenti obiettivi:

1. **Promuovere la qualità dell'ambiente urbano periferico**

- contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo;
- limitare gli interventi di edificazione alla saturazione di spazi vuoti e al completamento, alla riqualificazione, alla ricostruzione e al recupero dell'esistente;
- definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;
- riprogettare gli spazi pubblici di prossimità e quelli comuni;
- promuovere strategie articolate e differenziate per la riqualificazione delle periferie urbane, tenendo conto dei differenti livelli di urbanizzazione, di sviluppo socioeconomico e di pressione insediativa, nonché delle criticità presenti;
- rigenerare i tessuti a bassa densità, integrarli nel paesaggio agricolo e relazionarli alla città;
- riqualificare gli spazi aperti periurbani e riqualificare quelli interclusi per elevare la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche.

2. **Promuovere la sostenibilità urbana e rurale attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente**

- costruire cinture verdi urbane;
- costruire corridoi ecologici nella prossimità urbana;

3. **Sostenere la multifunzionalità dello spazio agricolo periurbano**

- restaurare anche a scopi di servizi e di attrezzature urbane l'edilizia rurale di prossimità;
- potenziare la multifunzionalità delle aree agricole periurbane;
- valorizzare l'edilizia rurale periurbana riqualificandola e rivitalizzandola per ospitare funzioni urbane o attività rurali nell'ottica della multifunzionalità;

Nei successivi paragrafi si analizzano criticità, obiettivi e strategie specifiche per ogni ambito di intervento individuato nel Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana.

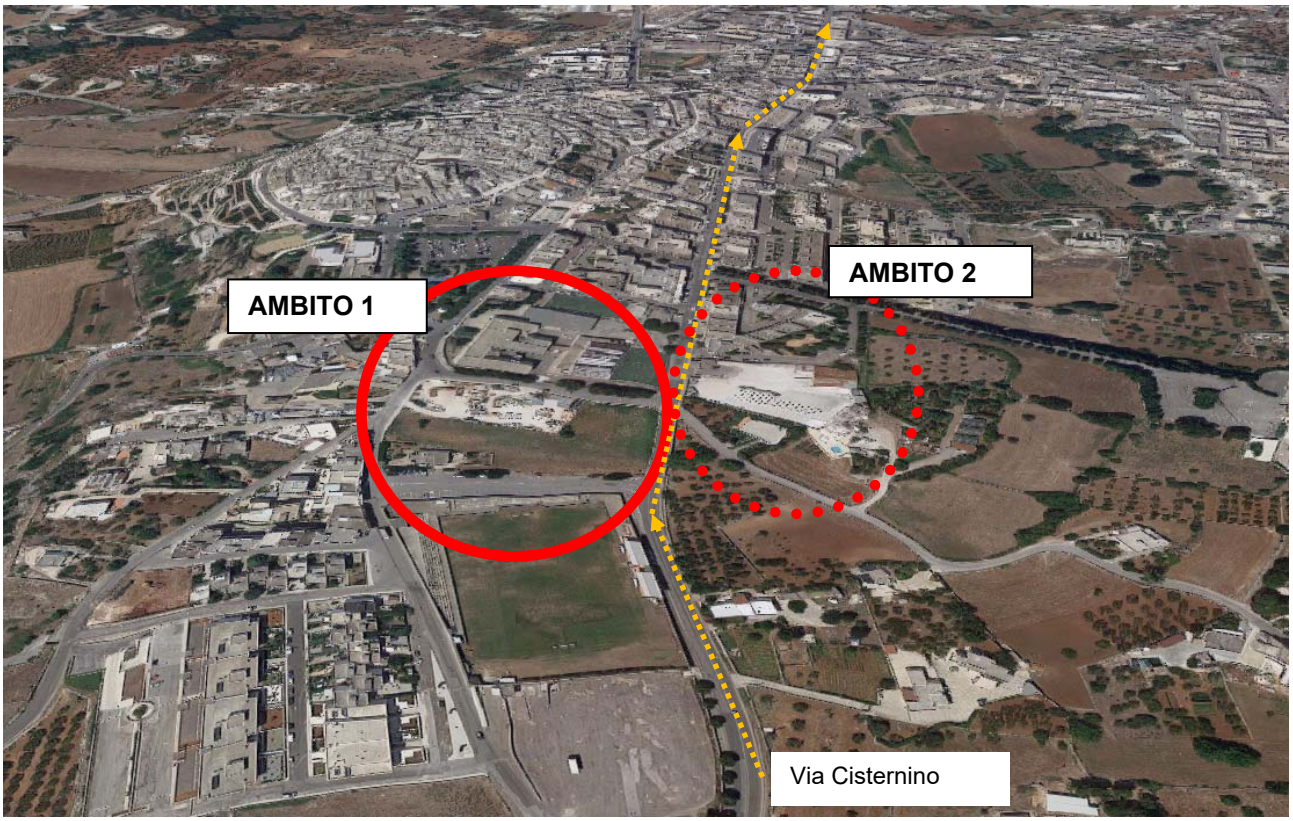
3.1. AMBITO 1

Caratteristiche dell'area di intervento, caratteri morfologici e criticità evidenziate dal DPRU

L'area in esame è caratterizzata da uno stato di degrado abbastanza diffuso in quanto utilizzata in modo non coerente, ovvero come deposito di materiali per edilizia, in abbandono per le restanti parti, con spazi verdi incolti e presenza di manufatti con una non ben definita destinazione d'uso.

Risulta evidente che la tipizzazione urbanistica dell'area ad urbanizzazione secondaria di tipo S2B, ovvero verde attrezzato, non ne consente un corretto sviluppo.

Essa è situata al limite fra la città consolidata e lembi rurali, dove unico elemento di continuità risulta costituito dall'asse viario di ingresso da Cisternino, sul quale è strutturato l'impianto urbano al contorno, caratterizzato da flussi di traffico veicolare anche importanti.



Pur essendo inserito in un contesto già definito, caratterizzato dalla presenza di attrezzature collettive quali il campo sportivo ad est e il complesso scolastico ad ovest, l'ambito 1, come l'ambito 2, risulta incongruente con il contesto urbano circostante.

Obiettivi di carattere generale del DPRU

Gli obiettivi di carattere generale per l'ambito 1 consistono in:

- riqualificazione urbanistica costituita da una rete integrata spazi aperti pubblici, servizi, attrezzature e residenze con un alto livello di accessibilità riferita a tutte le utenze, agganciati alle reti "lente della mobilità" e comunque da collegarsi con il centro urbano;
- volumetrie destinate ad attrezzature collettive - piscina coperta;
- spazi attrezzati per utenze giovanili e non;
- parcheggi in superficie e interrati;

- accessi per mobilità pedonale e ciclabile per il collegamento con le strutture limitrofe e il centro storico;
- nuove volumetrie residenziali a carattere sociale e non.

Obiettivi di qualità paesaggistica in riferimento allo scenario strategico del PPTR

Il progetto di riqualificazione dell'ambito 1 è coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica del PPTR, in particolare con *l'obiettivo 6: Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee*

La riqualificazione urbanistica del paesaggio avviene mediante una rete integrata di spazi aperti pubblici, servizi, attrezzature e residenze con un alto livello di accessibilità riferita a tutte le utenze, agganciati alle reti lente della mobilità e comunque da collegarsi con il centro urbano.

Il progetto viene attuato mediante azioni sugli spazi aperti e ricostruzione paesistico-ambientale degli spazi costruiti: da un lato si prevede la realizzazione di volumetrie destinate ad attrezzature collettive, residenze a carattere sociale e spazi attrezzati per utenze giovanili e non; dall'altro vi è la sistemazione a verde degli spazi esterni che consente di elevare la qualità abitativa della periferia, ristabilendo un rapporto di scambio ricreativo e fruitivo con la città consolidata.

La realizzazione di nuovi accessi pedonali e ciclabili risulta invece in linea con *l'obiettivo 8: Valorizzare la fruizione lenta dei paesaggi*, permettendo di salvaguardare le strade di interesse paesaggistico e panoramico come via Cisternino e di promuovere lo spostamento sostenibile e multimodale a livello intercomunale.

Azioni e strategie di progetto previste dal PIRU

Come si evince dagli elaborati progettuali, si prevede la realizzazione di nuove volumetrie che definiscano l'isolato sia dal punto di vista strutturale che funzionale, permettendo l'insediamento di attività sociali, commerciali, sportive, ecc. oltre che residenze a carattere sociale e non.

La riconnessione infatti avverrà mediante la realizzazione di spazi per attrezzature collettive; in particolare, **la volumetria sita al centro dell'area sarà interamente dedicata a piscina comunale coperta, che il privato cederà al comune**, direttamente collegata alle altre strutture di interesse collettivo presente nelle aree limitrofe (scuola e campo sportivo).

I tre corpi di fabbrica, che si svilupperanno nell'area attorno alla piscina centrale, presentano funzioni suddivise per piano: il piano terra sarà destinato ad attrezzature collettive e attività commerciali mentre i piani superiori saranno dedicati alla residenza, permettendo un'integrazione dell'area coerentemente con il tessuto urbano circostante.

Le volumetrie non occuperanno la totalità della superficie disponibile in quanto parte dell'area sarà destinata alla sistemazione a verde pubblico e a parcheggio secondo quanto previsto dal DM 1444/68 e parcheggio privato a servizio delle residenze, secondo il riferimento normativo della Legge Tognoli; la percezione visiva delle nuove strutture nonché l'impatto con le aree limitrofe sarà mitigata mediante la realizzazione di fasce verdi sui bordi.

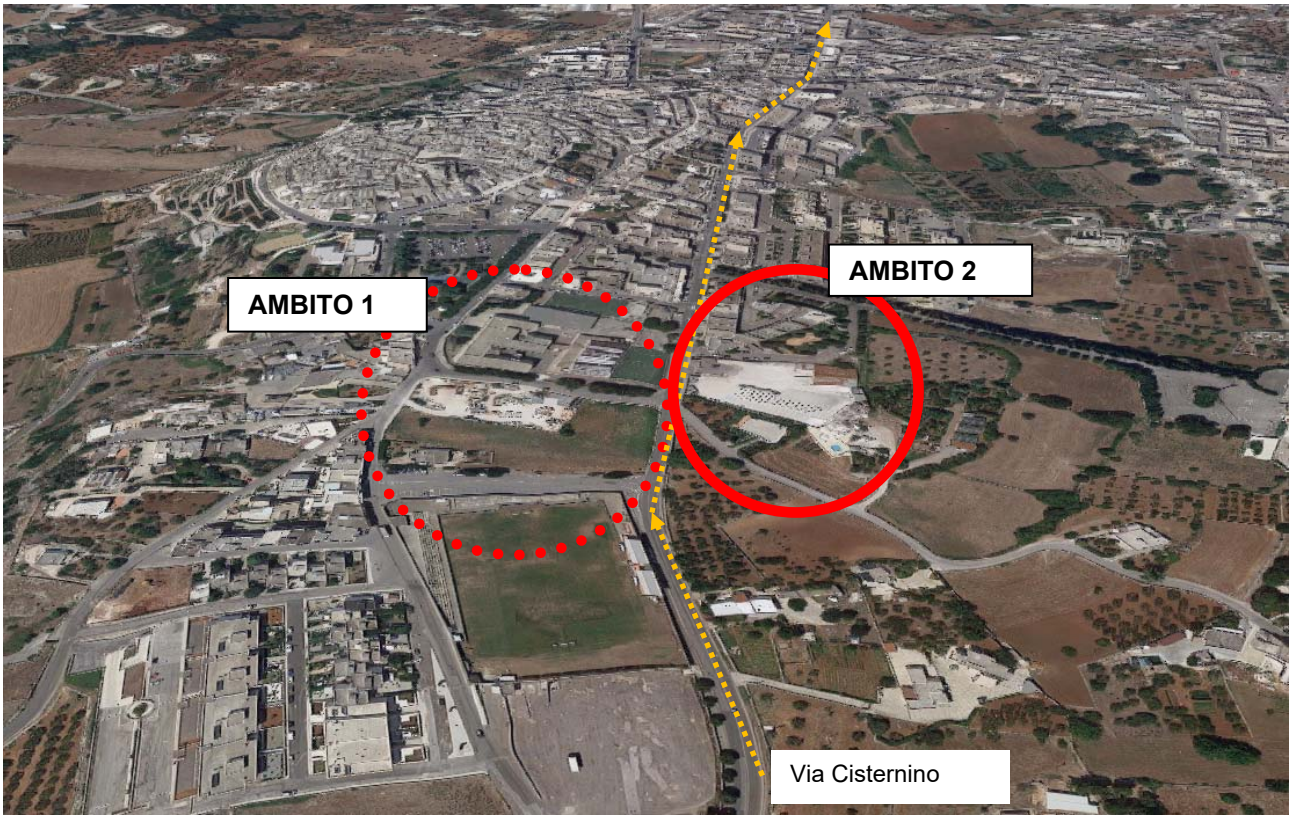
Il mix funzionale che ne consegue permette di sostenere la multifunzionalità dello spazio periurbano, oltre che realizzare un miglioramento complessivo della qualità ambientale del territorio.

3.2. AMBITO 2

Caratteristiche dell'area di intervento, caratteri morfologici e criticità evidenziate dal DPRU

L'area in esame è situata a margine della parte edificata della città, in zona periferica in posizione frontale rispetto all'ambito 1, ed è caratterizzata da uno stato di degrado abbastanza diffuso in quanto attività produttiva in dismissione (ex blocchettificio per edilizia). Nello strumento urbanistico vigente l'area risulta tipizzata come zona produttiva di tipo D1.

Essa è situata al limite fra la città consolidata e lembi rurali, dove unico elemento di continuità risulta costituito dall'asse viario di ingresso da Cisternino, sul quale è strutturato l'impianto urbano al contorno caratterizzato da flussi di traffico veicolare anche importanti.



Attualmente nell'area è presente un'attività produttiva in dismissione e alcuni corpi di fabbrica di varie forme e dimensioni, oltre fabbricati rurali a trullo. È evidente che al momento dell'insediamento dell'ex blocchettificio, l'area era posta al margine urbano; successivamente l'espansione edilizia ha inglobato l'attività produttiva, rendendola di fatto estranea al contesto urbano circostante.

Obiettivi di carattere generale del DPRU

Gli obiettivi di carattere generale per l'ambito 2 consistono in:

- riqualificazione urbanistica costituita da una rete integrata spazi aperti pubblici, servizi, attrezzature e residenze con un alto livello di accessibilità riferita a tutte le utenze;
- volumetrie destinate ad attrezzature collettive a carattere sociale e foresteria;
- spazi attrezzati per utenze differenziate;
- parcheggi in superficie ed eventualmente interrati;
- nuove volumetrie residenziali a carattere sociale e non.

Obiettivi di qualità paesaggistica in riferimento allo scenario strategico del PPTR

Come per l'ambito 1, l'intervento dell'ambito 2 risulta coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica del PPTR ed in particolare con *l'obiettivo 6: Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee*. Il progetto infatti prevede la realizzazione di spazi pubblici e attrezzature collettive di prossimità e a carattere comunitario (rif. obiettivo specifico 6.1); questo consente una riconnessione dello spazio periurbano oggetto di intervento alla città consolidata. La riconversione di un'area industriale come quella in oggetto in una a carattere urbano risulta coerente con l'obiettivo del PPTR di contrastare la proliferazione delle aree industriali nel territorio rurale (rif. obiettivo specifico 6.11). La realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di accesso risulta invece in linea con *l'obiettivo 8: Valorizzare la fruizione lenta dei paesaggi*, promuovendo lo spostamento sostenibile e multimodale a livello intercomunale nonché salvaguardando il panorama che si può percepire lungo via Cisternino, subito fuori l'ambito urbano.

Azioni e strategie di progetto previste dal PIRU

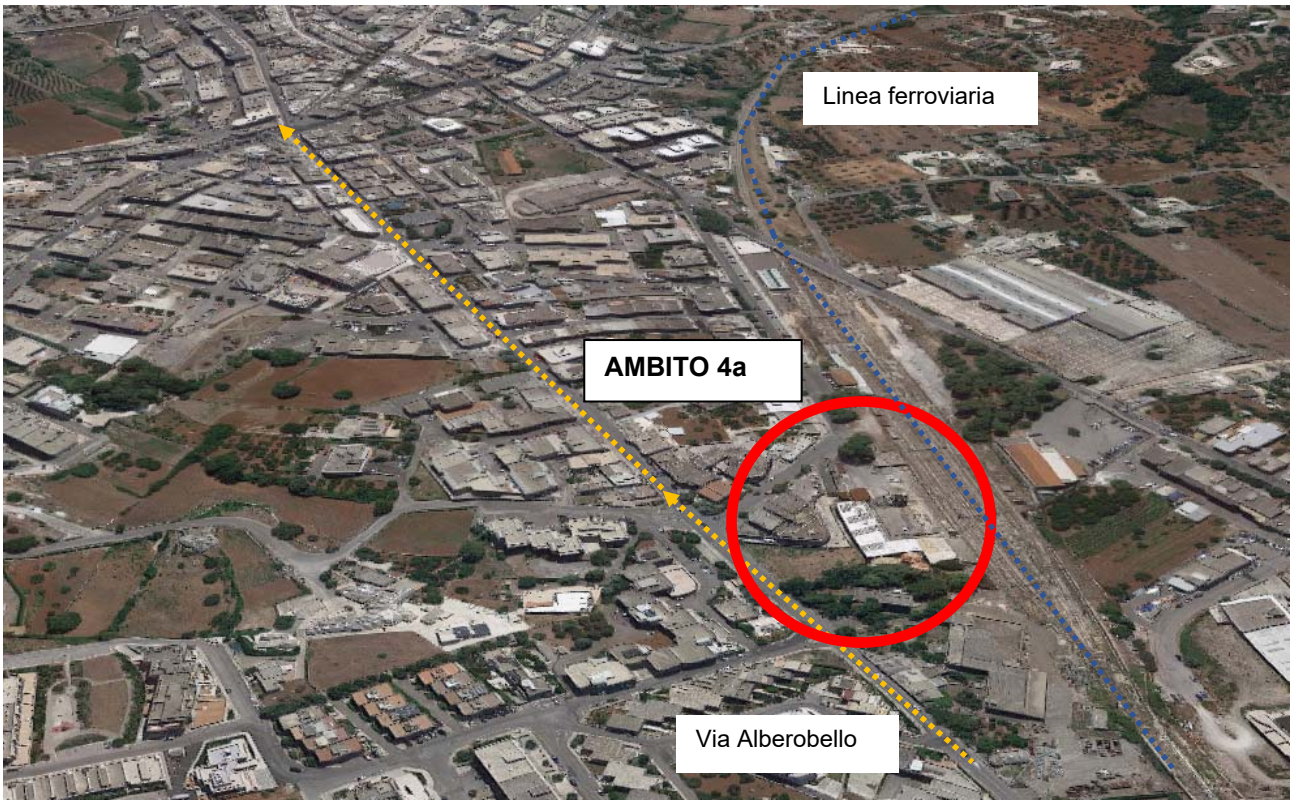
Il progetto di rigenerazione per l'ambito 2 mira a convertire l'area da produttiva a zona per attrezzature collettive e residenza, coerentemente con il tessuto urbano limitrofo.
La riconnessione con il tessuto urbano esistente avverrà mediante la demolizione degli edifici dismessi insistenti all'interno dell'area e la realizzazione di spazi per attrezzature a carattere sociale, come il centro sociale per anziani e disabili, estendendole anche nelle aree all'aperto, creando una continuità funzionale tra spazi esterni e spazi interni.
La destinazione di parte delle superfici al piano terra ad attività sociali e commerciali permette l'inserimento dell'area nel sistema infrastrutturale locale, mentre le residenze ai piani superiori consentiranno la creazione del mix funzionale dell'area.
Anche in questo caso, il progetto prevede la sistemazione a verde pubblico e a parcheggio pubblico e privato delle aree esterne secondo quanto previsto dal DM 1444/68 e della Legge Tognoli.

3.3. AMBITO 4a

Caratteristiche dell'area di intervento, caratteri morfologici e criticità evidenziate dal DPRU

L'area in oggetto comprende le Cantine Calella e confina con la vecchia Cantina Sociale, in disuso; è da identificarsi come area di aggregazione lineare di tipo produttivo, con edificato di tipo misto a prevalenza produttiva-commerciale attestato lungo un asse viario di collegamento verso il centro urbano (via Alberobello) e lungo la via ferroviaria. Identificata nello strumento urbanistico come zona artigianale, vi è una scarsa integrazione con i contesti urbani adiacenti: assoluta indifferenza del costruito, della morfologia del suolo, degli orizzonti visivi anche rispetto alle eventuali emergenze naturalistiche e del paesaggio. Si segnala la totale assenza del sistema del verde, non vi è continuità all'interno e con lo spazio circostante.

Al limite fra la città consolidata, l'unico elemento di continuità e costituito dall'asse viario, sul quale è stato strutturato l'impianto urbano esistente, caratterizzato da flussi di traffico veicolare.
Tuttavia è evidente una certa dilatazione di spazi e proporzioni del modello insediativo, derivanti della destinazione produttiva delle aree, che caratterizza l'assenza di comfort degli spazi aperti, l'annullamento del rapporto tra edifici e strade, la carenza di attrezzature pubbliche che determinano la povertà del mix funzionale.



Obiettivi di carattere generale del DPRU

Gli obiettivi di carattere generale per l'ambito 4a consistono in:

- inserimento dell'area nel nuovo contesto infrastrutturale che mira al potenziamento dei collegamenti tra i vari ambiti di rigenerazione fino al centro storico.
- inserimento di attrezzature di servizio alla residenza, nuove residenze e integrazione di strutture collettive in luogo dei volumi esistenti;
- recupero ambientale e paesaggistico con interventi di mitigazione attraverso fasce verdi sui bordi al fine di mitigare l'impatto con l'area ferroviaria e favorire lo scambio con lo spazio urbano circostante;
- progettazione di un sistema della mobilità di distribuzione che permetta l'accesso all'area in sicurezza, incentivazione del trasporto pubblico leggero anche con piste ciclabili.

Obiettivi di qualità paesaggistica in riferimento allo scenario strategico del PPTR

Gli obiettivi previsti dal DPRU per l'ambito 4a risultano coerenti con gli obiettivi generali e specifici che caratterizzano lo scenario strategico del PPTR ed in particolare con *l'obiettivo 6 Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee.*

L'inserimento di attrezzature di servizio alla residenza, nuove residenze sociali e non oltre le strutture collettive in luogo dei volumi esistenti mira a riqualificare il tessuto urbano per integrarlo e relazionarlo alla città esistente (rif. obiettivo 6.2 PPTR); inoltre la riqualificazione di un'area produttiva consente di limitare gli interventi di edificazione al territorio già compromesso dalle urbanizzazioni, ristabilendo al contempo un rapporto di scambio residenziale e ricreativo fra le parti della città (rif. obiettivi 6.4 e 6.5). La mitigazione degli impatti ambientali dovuti alla vicinanza dell'area produttiva a sud ovest con la città consolidata a nord e ad est è attuata mediante la

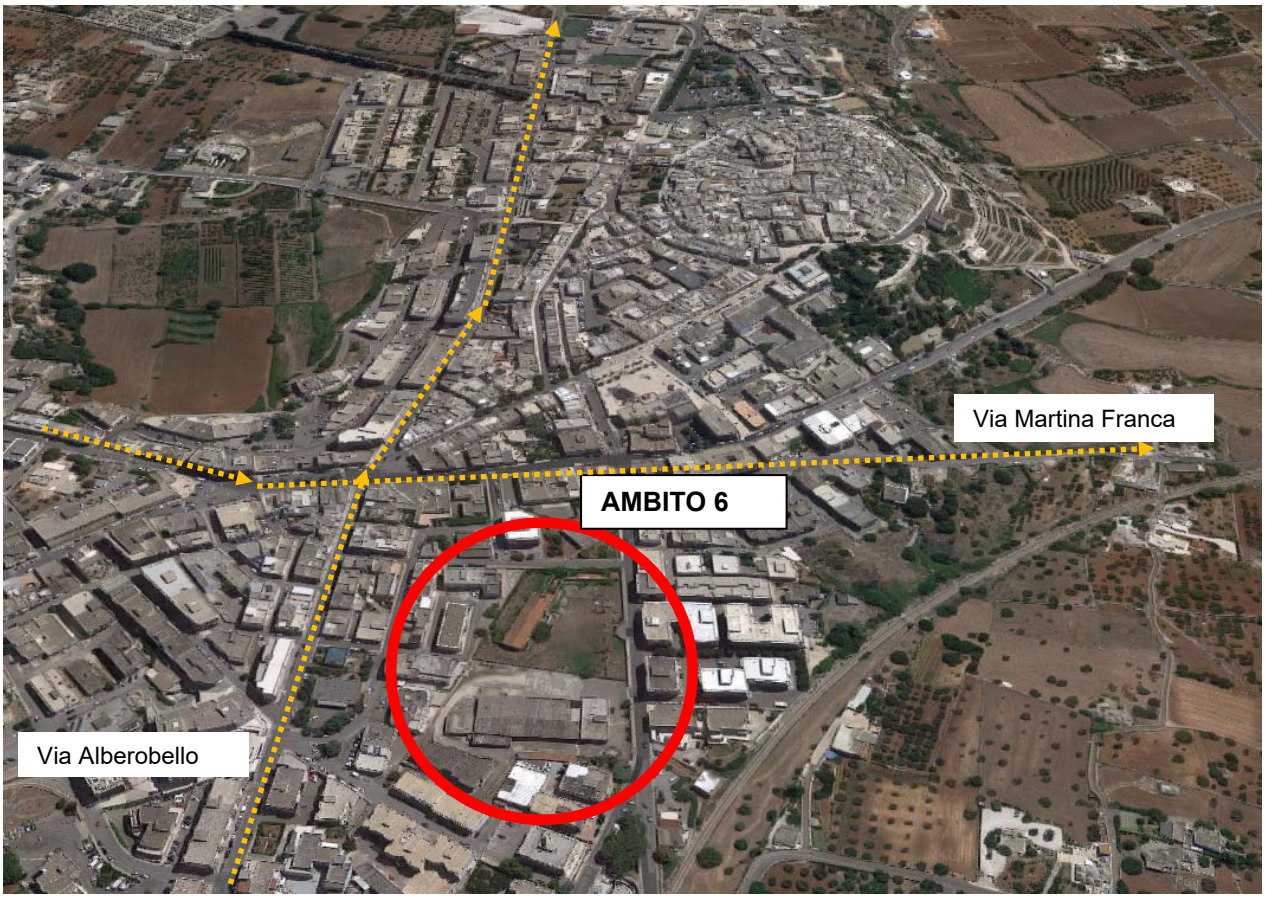
realizzazione di cinture verdi intorno all'area industriale e lungo la linea ferroviaria (rif. obiettivo 6.10 PPTR)
Gli interventi previsti nell'ambito 4a riguardano anche l'integrazione infrastrutturale, in coerenza con l'*obiettivo 8 favorire la fruizione lenta del paesaggio*: la progettazione di un nuovo sistema della mobilità permette l'accesso all'area in sicurezza nonché il collegamento con gli altri ambiti di rigenerazione e il resto della città; la realizzazione di reti ciclo pedonali di accesso all'area consente inoltre la promozione dell'intermodalità tra le reti di città (rif. obiettivo 8.6 PPT).

Azioni e strategie di progetto previste dal PIRU
Il progetto propone la riconversione dell'area da produttiva a zona per attrezzature collettive e residenze sociali e non, in modo tale creare un mix funzionale che consenta di riconnetterla al contesto urbano circostante. È prevista la demolizione del fabbricato esistente ormai dismesso per far posto ad un edificio con la stessa sagoma ma funzionalmente differente: a piano terra troveranno collocazione aree per attività culturali di vario genere – attrezzature collettive da cedere al comune - mentre i piani superiori saranno destinati a residenza sociale e non.
La ricucitura avviene anche a livello infrastrutturale mediante la realizzazione di un sistema della mobilità di distribuzione che permetta non solo l'accesso all'area in sicurezza ma anche lo scambio con lo spazio urbano circostante incentivando il trasporto pubblico leggero e la mobilità ciclo pedonale. I percorsi saranno parte integrante del sistema funzionale dell'area di intervento e costituiranno elemento di collegamento principale alle aree limitrofe; l'intervento si completa con la realizzazione degli standard di cui al DM 1444/68, verde pubblico e parcheggi a raso, nonché parcheggi a servizio della residenza di cui alla Legge Tognoli.
Infine, il progetto prevede anche il recupero ambientale e paesaggistico mediante la sistemazione a verde pubblico delle aree esterne pertinenziali all'edificio nonché la realizzazione di fasce verdi sui bordi del lotto al fine di mitigare l'impatto con l'area ferroviaria.

3.4. AMBITO 6

Caratteristiche dell'area di intervento, caratteri morfologici e criticità evidenziate dal DPRU
L'ambito ospita edifici di tipo produttivo dismessi, con area a verde in totale stato di abbandono.
La tipizzazione dell'area è suddivisa quasi equamente tra zona artigianale e zona ad urbanizzazione secondaria S2A.
Si registra l'assenza di accessibilità dovuta alla mancanza di integrazione con i tessuti preesistenti e alla autonomia dell'impianto morfologico, oltre che alla presenza di barriere fisiche che impediscono il dialogo con le aree circostanti (recinzione). L'ambito urbano è privo di riferimenti alla città consolidata e ai modelli insediativi di tradizione, caratterizzati dalla dilatazione di spazi e proporzioni, dall'assenza di comfort degli spazi aperti e dall'annullamento del rapporto tra edifici e strade.
Nella zona in cui è sito tale ambito non vi sono attrezzature pubbliche, che permetterebbero di ristabilire il mix funzionale di cui è carente.

Strettamente connesso alla città consolidata, risulta in continuità con la stessa avendo come elemento di continuità le viabilità perimetrali almeno su due lati, ovvero le direttrici di collegamento con l'impianto urbano esistente.



Obiettivi di carattere generale del DPRU

Gli obiettivi di carattere generale per l'ambito 6 consistono in:

- aumento della densità edilizia volta alla ridefinizione dei fronti urbani e delle relative gerarchie;
- introduzione di un nuovo mix funzionale;
- rifunzionalizzazione dei suoli dismessi o incolti da destinare a verde pubblico e attrezzature di interesse collettivo e residenze sociali e non;
- collegamento degli spazi di interesse collettivo (verde, attrezzature) mediante reti di percorsi ciclabili e pedonali per la definizione di nuovi spazi pubblici qualificati, e l'aumento dei livelli di accessibilità;
- mitigazione ambientale delle arterie interessate da flussi di traffico;
- ridefinizione degli spazi occupati dalle sedi stradali, con interventi mirati sulle loro sezioni;
- depositi comunali, parcheggi interrati comunali ed esercizi commerciali;
- spazi attrezzati per bimbi, anziani, giovani, parcheggi pubblici a raso e interrati;
- edilizia residenziale a carattere sociale e a libero mercato.

Obiettivi di qualità paesaggistica in riferimento allo scenario strategico del PPTR

La riqualificazione dell'area oggetto di intervento è coerente con l'obiettivo 6 dello scenario strategico del PPTR *Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee*: il recupero funzionale dei manufatti esistenti nell'area di intervento da un lato contrasta il consumo di suolo e contiene il perimetro urbano entro la linea ferroviaria a sud, e dall'altro favorisce il riutilizzo di un territorio ormai compromesso dalle urbanizzazioni (rif. obiettivi 6.4 e 6.5 PPTR).

Il progetto prevede l'introduzione di un mix funzionale caratterizzato da residenze sociali e non, attrezzature di interesse collettivo e spazi di verde attrezzato con l'obiettivo di elevare la qualità abitativa del contesto di riferimento, ristabilendo il collegamento con il tessuto urbanizzato esistente. Tale collegamento avverrà anche mediante reti di percorsi ciclabili e pedonali consentendo la definizione di nuovi spazi pubblici qualificati, oltre che l'aumento dei livelli di accessibilità e fruibilità.

Azioni e strategie di progetto previste dal PIRU

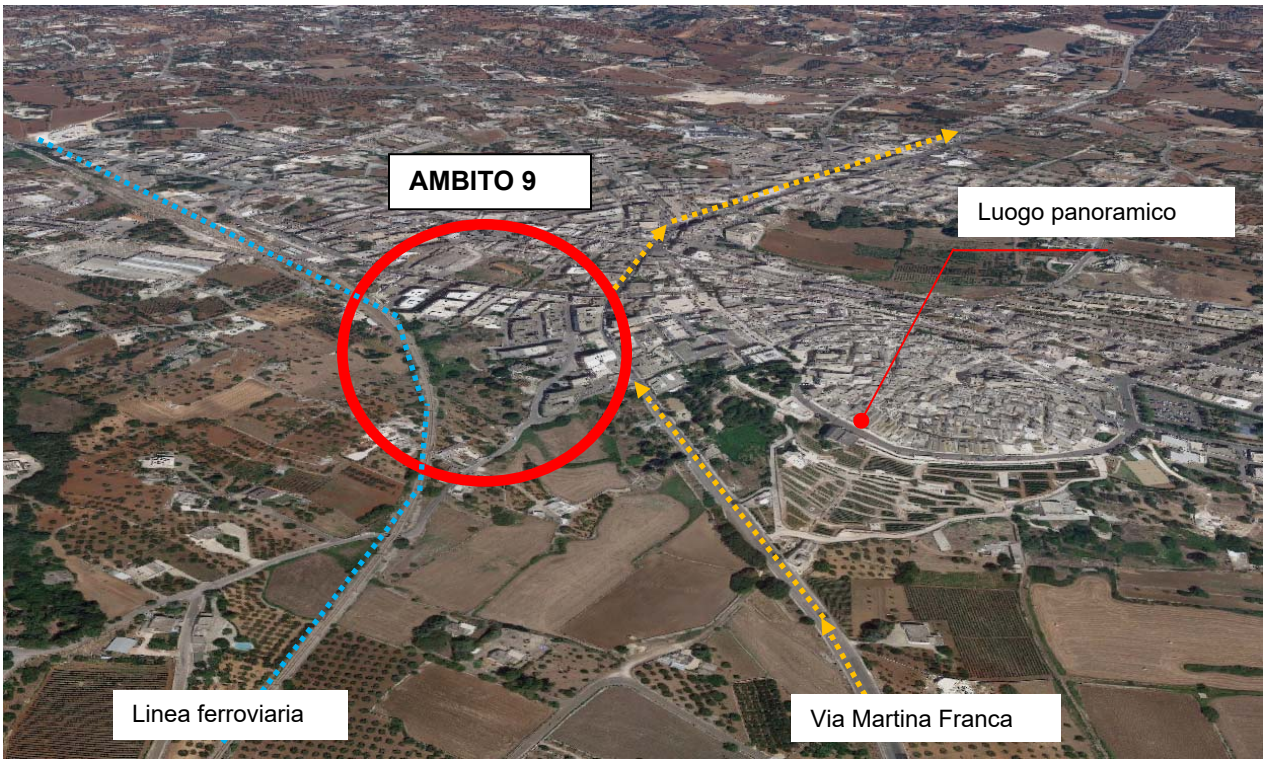
Il recupero funzionale degli edifici esistenti riguarda l'ambito 6a in cui si prevede la ristrutturazione mediante demolizione di parte del fabbricato e un esiguo ampliamento, mentre nell'ambito 6b il progetto prevede il recupero e la valorizzazione dell'edificio esistente con soprelevazione per un totale di quattro piani fuori terra. In entrambi i casi i piani terra saranno destinati ad attività commerciali mentre i piani superiori a residenza a carattere sociale e non.
Il mix funzionale che ne consegue sarà rafforzato da un nuovo edificio avente quattro piani fuori terra con le stesse caratteristiche funzionali degli altri due corpi.
La riqualificazione dell'area sarà completata mediante la realizzazione di una nuova piazza e di spazi a verde urbano con inserimento di attrezzature collettive secondo quanto previsto dal DM 1444/68, quali la pista ciclabile e il parcheggio per bici.
L'accessibilità sarà garantita da nuova viabilità che collegherà le nuove unità insediate a via Montello e a via Sabotino, adeguatamente filtrata mediante fasce verdi e opportunamente corredata da parcheggi pubblici, secondo il DM 1444/68, nonché pertinenziali alle residenze, secondo la Legge Tognoli.

3.5. AMBITO 9

Caratteristiche dell'area di intervento, caratteri morfologici e criticità evidenziate dal DPRU

L'area in oggetto e sita tra via Serra e la line ferroviaria, sul fronte sud-ovest della città. È tipizzata come zona di urbanizzazione secondaria S2B. Posto al margine del tessuto urbano, e stretto tra lo stesso e la linea ferroviaria, l'ambito di rigenerazione è costituito esclusivamente da terreno agricolo. L'aspetto decisamente rurale è dovuto all'immediato contatto con lo spazio agricolo extra cittadino posto a sud e ad ovest, in cui sono presenti elementi di pregio del patrimonio rurale.
L'edificato circostante risulta edilizia a media densità, con edifici residenziali che raggiungono anche i sei livelli fuori terra. A poche decine di metri in direzione est si raggiunge via Martina Franca e quindi l'accesso al centro storico. Si denota la presenza di viabilità di PRG che taglia l'intera area da sud-est a nord-ovest.

Allo stato attuale l'area si configura come un vuoto urbano non integrato né con il contesto agricolo circostante né con gli altri ambiti urbani adiacenti. Si nota una scarsa attenzione al costruito esistente, alla morfologia del suolo e agli orizzonti visivi sul paesaggio. Si denota inoltre una totale assenza di verde pubblico fruibile e non vi è approccio alcuno con lo spazio circostante.



Obiettivi di carattere generale del DPRU

L'obiettivo principale per l'ambito 9 è l'inserimento dell'area nel nuovo contesto infrastrutturale che mira al potenziamento dei collegamenti tra i vari ambiti di rigenerazione fino al centro storico. In particolare si vuole creare un sistema di viabilità ciclo pedonale che funga da collegamento tra l'area in oggetto e il centro storico. Agganciandosi a tale sistema di viabilità, si permetterebbe anche a molti altri ambiti di rigenerazione di raggiungere l'area, poiché si intende destinarla principalmente a parco urbano, divenendo quindi una polarità molto importante per la nuova rete infrastrutturale che si intende realizzare e per l'interno paese.

La nuova definizione urbanistica e funzionale consiste pertanto in:

- mitigazione paesaggistica attraverso specifici progetti di landscape per gli spazi aperti di margine urbano;
- rifunzionalizzazione del contesto urbano/agricolo mediante l'introduzione di un mix di funzioni di carattere residenziale basso, realizzazione di parchi urbani attrezzati e parcheggi pubblici;
- facilitare l'accessibilità all'area, data la vicinanza al centro storico.

Obiettivi di qualità paesaggistica in riferimento allo scenario strategico del PPTR

Gli obiettivi previsti dal DPRU per l'ambito 9 sono perfettamente coerenti con gli obiettivi di qualità paesaggistica dello scenario strategico del PPTR soprattutto per quel che riguarda *l'obiettivo 6 di riqualificazione dei paesaggi degradati.*

L'ambito oggetto di intervento è interconnesso maggiormente con lo spazio rurale circostante rispetto ad altri contesti interessati dalla rigenerazione urbana. Pertanto la riqualificazione dell'area si prefigge di migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta (rif. obiettivo specifico 6.3) mediante la realizzazione di parchi attrezzati e nuovi spazi per attrezzature di tipo collettivo; tale intervento consente di ristabilire un rapporto di scambio ricreativo e fruitivo tra

città e campagna, elevando la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche e migliorando le funzioni agricole di prossimità urbana (rif. obiettivi specifici 6.7 e 6.8).
Il collegamento tra la città e i nuovi spazi multifunzionali avviene attraverso nuova viabilità carrabile e ciclo pedonale, favorendo la fruizione lenta del paesaggio rurale circostante (*obiettivo 8 scenario strategico)*

Azioni e strategie di progetto previste dal PIRU
Obiettivo cardine del progetto è la valorizzazione dell'area periurbana come elemento di transizione propriamente definito tra la campagna aperta e la città urbanizzata.
In continuità con il paesaggio rurale a sud, il progetto prevede la destinazione di una parte dell'area (Lotto A, ambito 9a) alla realizzazione di un parco urbano dove all'interno troveranno spazio giochi per i bambini, nonché piste ciclabili per i più piccini.
La ricucitura ha carattere percettivo anche dal centro storico cittadino: l'orografia del territorio è tale che via Nardelli, ed in particolare la villa comunale Giuseppe Garibaldi, si configuri come una terrazza a picco sul paesaggio rurale circostante; il parco urbano previsto in progetto assicura la non compromissione della qualità del paesaggio rurale percepito.
Più a nord, nell'ambito 9b, l'area risulta strettamente connessa con il tessuto urbano esistente e pertanto il progetto prevede la demolizione dell'edificio presente e la realizzazione di edifici residenziali/ commerciali con una volumetria totale pari a 12.984,27mc e un'altezza massima pari a 9,60m, tale da non incidere in maniera significativa sulla qualità paesaggistica percepita.
In prosecuzione dell'intervento edilizio previsto nell'ambito 9b, il "lotto B" situato nell'ambito 9a verrà destinato alla realizzazione di due corpi di fabbrica, il primo da destinare ad attività commerciali mentre il secondo a villette a schiera per l'edilizia libera e l'housing sociale, per un totale di 10.344,33 mc, con un'altezza massima fuori terra di 6,80 m.
Il progetto pone particolare attenzione alla creazione di nuovi servizi connessi alla mobilità ciclo pedonale creando un tessuto di collegamento tra esistente e nuovo, nonché tra ambiti di rigenerazione limitrofi e centro storico; la valorizzazione ambientale sarà assicurata anche mediante la rigenerazione del verde esistente, adattando le nuove sistemazioni alla morfologia del sito al fine di preservare le peculiarità altimetriche ivi presenti. In questo senso particolare attenzione va posta alla definizione delle nuove formazioni vegetali il cui sviluppo lungo la viabilità non sarà continuo ma tale da salvaguardare o prevedere varchi verso visuali privilegiate dell'adiacente campagna, evitando inserimenti e soluzioni che accentuino il senso di chiusura ed estraneità rispetto al contesto.

3.6. AMBITO OSS. GIACOVELLI E IRLANDO

Caratteristiche dell'area di intervento, caratteri morfologici e criticità evidenziate dal DPRU
L'ambito di rigenerazione è compreso tra via Federico II, via Sant'Elia e via Abruzzi, situato a nord ovest rispetto al centro abitato; la tipizzazione dell'area oss. Giacovelli è di urbanizzazione secondaria S2b mentre l'area oss. Irlando è S2a parzialmente attuata.
Attualmente l'area, ai margini del tessuto insediativo esistente e consolidato, è caratterizzata dalla presenza di edifici di tipo residenziale in uso con aree a verde in stato di abbandono.
L'ambito è strettamente connesso alla città consolidata mediante le direttrici di collegamento di via Fasano e via Alberobello; pur tuttavia, si registra l'assenza di accessibilità e di riferimenti alla città consolidata. L'area è infatti connotata da un assetto morfologico autonomo rispetto al contesto urbano circostante, caratterizzato da barriere fisiche e recinzioni che impediscono il dialogo con le aree circostanti e dall'assenza di attrezzature pubbliche.

Obiettivi di carattere generale del DPRU

Gli obiettivi generali per le aree in oggetto consistono in:

- miglioramento dei rapporti con il contesto viario e urbano: la strada di progetto interna al lotto di intervento risulta di collegamento fra via M. Di Savoia e via S.Anna e consente oltre al collegamento diretto anche l'accesso all'are e ai servizi interni all'area stessa
- integrazioni fra spazi pubblici e spazi privati, pista ciclabile, la distribuzione degli spazi attrezzati risulta facilmente accessibile dalla nuova strada di progetto
- edilizia residenziale a carattere sociale e libero mercato

Obiettivi di qualità paesaggistica in riferimento allo scenario strategico del PPTR

Gli obiettivi e le strategie progettuali previste dal DPRU per le aree in oggetto, sono coerenti con gli obiettivi dello scenario strategico del PPTR in riferimento alla riqualificazione dei paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee; in particolare si prevede la riqualificazione di un'area periferica parzialmente edificata e pertanto il progetto permette di contenere i perimetri urbani e limitare gli interventi di edificazione in un territorio già compromesso dall'urbanizzazione.

L'obiettivo di qualità viene raggiunto mediante la realizzazione di un mix funzionale, caratterizzato da volumetrie residenziali, spazi aperti e connessioni infrastrutturali, che consente l'integrazione dell'area con il contesto urbano circostante.

Azioni e strategie di progetto previste dal PIRU

L'obiettivo principale per l'ambito in esame è la riconnessione dell'area con il tessuto insediativo esistente volta alla ridefinizione del fronte urbano.

Il progetto di rigenerazione si attua su più fronti:

- rifunzionalizzazione di suoli incolti
- realizzazione di mix funzionale in edifici di nuova realizzazione
- collegamento infrastrutturale
- mitigazione ambientale

L'intervento prevede la realizzazione di un solo corpo di fabbrica nell'ambito oss. Giacovelli e di altri due nell'ambito oss. Irlando per edilizia sociale a piano terra e non ai piani superiori.
L'interconnessione con il contesto urbano avverrà mediante nuova viabilità delimitata da muretti, marciapiedi e alberature, nonché l'insediamento di parcheggi pubblici secondo quanto previsto dal DM 1444/68 che rappresenterebbero un'importante risorsa a servizio dell'attiguo polo scolastico e più in generale dell'intera zona, caratterizzata da un'alta densità insediativa.
Nelle aree destinate a verde ci saranno piantumazioni di alberi e siepi, realizzazione di percorsi pedonali, installazione di panchine e giostrine per bambini, e sono previsti ulteriori parcheggi privati per la residenza insediata, secondo quanto previsto dalla Legge Tognoli.

Bari, 14 giugno 2019

Il tecnico
arch. Francesco Fuzio