



Comune di Baucina (PA)

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO TRA PROFESSIONISTI

RTP BAUPLAN

ALLEGATO 1 – DOCUMENTO DI INTENTI

BAUWERK 2 - Workshop internazionale di progettazione partecipata

“Architettura per la rigenerazione urbana”

BAUCINA – 26 Maggio / 01 Giugno 2022

ALLEGATO 1 – DOCUMENTO DI INTENTI

1. PREMESSA

Nel corso del 2019 l'Amministrazione comunale di Baucina ha avviato un processo mirato a favorire la riqualificazione e rigenerazione architettonico-urbanistica del centro urbano, oltre che socio-economica della Comunità locale, attraverso la realizzazione di un *Workshop di progettazione partecipata*, nel corso del quale sono state elaborate specifiche idee progettuali per la rigenerazione del tessuto urbano.

In continuità con l'attività svolta, l'Amministrazione ha deliberato di acquisire un supporto tecnico-specialistico finalizzato ad assistere il proprio Ufficio tecnico nella redazione di *progetti di fattibilità tecnica ed economica*, da inserire nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, e nella predisposizione di un *Documento di indirizzo* finalizzato a dare avvio al processo di redazione delle *Direttive Generali* del Piano Regolatore Generale, in considerazione che il vigente Programma di Fabbricazione (approvato nel 1982), non risulta più adeguato a guidare le scelte di programmazione urbanistica e territoriale.

A seguito di una procedura di evidenza pubblica (Manifestazione di interesse), l'Amministrazione comunale di Baucina ha affidato il servizio di supporto tecnico-specialistico al *Raggruppamento temporaneo tra Professionisti – RTP BAUPLAN*, costituito dagli architetti Francesco Grimaldi (capogruppo), Marcello Panzarella e Luigi Piazza.

2. AREE DI INTERVENTO

Il *Parco-progetti* da elaborare riguarderà le seguenti aree di intervento del tessuto urbano da riqualificare, ritenute strategiche per la loro ubicazione e potenzialità al fine di dotare la Comunità locale di infrastrutture e servizi pubblici di cui in atto è carente.

A) Piazza Vittime della mafia e aree adiacenti

L'area di intervento situata in posizione marginale rispetto al tessuto urbano che si affaccia verso valle, senza una specifica connotazione spaziale e funzionale. Nelle immediate adiacenze è ubicata la Scuola dell'infanzia.

In questa zona il Programma di Fabbricazione prevede in parte la destinazione a verde pubblico e in parte a parcheggio.

Su quest'area confluiscono da monte le vie F. Crispi e V. Veneto sulle quali è previsto un analogo intervento di riqualificazione. Occorrerà pertanto connettere i due interventi secondo una logica spaziale e funzionale unitaria.

L'obiettivo principale consiste nel migliorare la fruizione di quest'area marginale attraverso la previsione di nuovi spazi attrezzati e nuovi servizi pubblici (Giardino, biblioteca/mediateca...)

I servizi da realizzare saranno, sia a servizio dell'Istituto scolastico che dell'intera Comunità locale e pertanto, sarà posta particolare cura nell'organizzazione degli spazi al fine di evitare interferenze nella fruizione e gestione dei servizi che saranno realizzati.

L'area avrà una destinazione multifunzionale che ne consentirà un'ampia e variegata fruizione. A titolo esemplificativo, si prevedono le seguenti destinazioni funzionali:

- Area attrezzata per manifestazioni ed eventi all'aperto, (anche commerciali, tipo fiere e mercati)
- Area attrezzata per il commercio di prossimità
- Area parcheggio
- Giardino a servizio dell'Istituto scolastico
- Biblioteca/Mediateca e altri servizi sociali

B) *Area a valle della Villa Comunale*

Nella parte sottostante della Villa Comunale è stato realizzato negli anni scorsi un consolidamento del terreno con relativo muro di contenimento.

Il Comune di Baucina è in atto sprovvisto di uno spazio attrezzato, sia all'aperto che al coperto, per lo svolgimento di attività di intrattenimento sociale e culturale. L'esigenza dell'Amministrazione è dunque quella di dotarsi di uno spazio attrezzato che possa divenire il luogo principale dell'aggregazione sociale e culturale della Comunità.

L'infrastruttura pubblica da realizzare (Centro Civico) dovrà essere posta in stretta connessione con la Villa Comunale, di cui costituisce il naturale ampliamento e dovrà relazionarsi con il paesaggio circostante. Dovrà essere prevista un'ampia sala coperta, multifunzionale (assemblee cittadine, spettacoli teatrali, concerti, conferenze, esposizioni) con relativi servizi, in grado di ospitare almeno 200 posti a sedere; all'aperto dovrà essere progettato un teatro all'aperto e un giardino attrezzato per giochi d'infanzia.

C) *Collegamento meccanizzato valle-monte del centro urbano*

Il collegamento valle-monte, per via del notevole dislivello sul quale è situato il tessuto urbano, risulta quanto mai disagiata per i cittadini, in particolare per le persone anziane che pertanto vedono limitata la loro autonomia di movimento.

Questa circostanza incentiva l'uso dei mezzi di trasporto privato per accedere agli spazi e ai servizi pubblici principali (la Piazza S. Fortunata e il Corso Umberto I°, la Chiesa Madre, il Municipio, il Museo, il Collegio, gli Istituti scolastici...)

L'intervento si prefigge pertanto l'obiettivo primario di favorire la pedonalizzazione del centro urbano e di agevolare gli spostamenti in autonomia delle persone anziane. Per questo motivo risulta necessario realizzare un'infrastruttura leggera, di facile ed economica gestione, che colleghi agevolmente da valle a monte il centro abitato.

Il sistema di risalita meccanizzato dovrà collegare da valle a monte il centro abitato; occorrerà verificarne la fattibilità tecnico-economica confrontando la previsione progettuale maturata nel corso del Workshop di progettazione partecipata (localizzato su via Ten. Bonaviri) con altra localizzazione su strade parallele (in particolare, Via Kennedy e via Traina), prevedendo, eventualmente, anche la loro integrazione.

Il sistema di risalita non dovrà interferire con gli accessi alle abitazioni private e curare con particolare attenzione gli attraversamenti rispetto alle strade longitudinali che interseca trasversalmente.

Occorrerà valutare diverse alternative progettuali, quali ad esempio: sistema di ascensori e scale mobili; sistema a cremagliera o monorotaia, etc.

D) Via Francesco Crispi – Via Vittorio Veneto

Il Comune di Baucina dispone di un notevole patrimonio edilizio non utilizzato; si stima che circa il 30% delle abitazioni non siano occupate.

Il Workshop di progettazione partecipata tenutosi nel mese di aprile 2019, ha indicato la necessità che gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente siano preferibilmente concentrati in alcune strade nelle quali esiste una maggiore disponibilità di abitazioni non occupate, e tra queste le vie Francesco Crispi e Vittorio Veneto, in origine strade delle 'pagliere'.

L'obiettivo principale consiste nella rivitalizzazione delle due strade, sia mediante l'intervento pubblico di riqualificazione degli invasi stradali e delle infrastrutture di rete, in un'ottica di progressiva pedonalizzazione, sia mediante il riuso, del patrimonio edilizio inutilizzato nelle vie Crispi e V. Veneto per destinarlo anche a nuove funzioni, residenziali e non.

La realizzazione dell'intervento prevede un'azione congiunta e coordinata dell'Amministrazione e dei privati proprietari delle abitazioni non utilizzate.

L'intervento si prefigge quindi lo scopo di incrementare il numero di nuovi residenti, anche temporanei, con un corrispondente incremento dei consumi di produzioni locali.

Le strade da riqualificare saranno a servizio delle nuove funzioni residenziali che gli interventi privati dovranno perseguire.

Per quanto riguarda gli interventi di competenza privata, le abitazioni da ristrutturare potranno essere destinate sia a funzioni residenziali, anche occasionali o stagionali, o ad altre funzioni ad esse connesse, quali ad esempio, attività di artigianato artistico o esercizi commerciali di prossimità.

Gli immobili da ristrutturare potranno essere destinati, oltre che a residenza primaria, anche ad altre funzioni, tra le quali, a titolo esemplificativo si indicano:

- *Housing sociale*, ovvero abitazioni a basso costo (giovani coppie, soggetti con difficoltà economiche, persone anziane);
- *Case/Museo* (in sintonia con il progetto Oikomuseale): abitazioni o parti di esse da destinare a micro-museo familiare, per l'esposizione di 'reperti' della storia e della vita 'familiare';
- *Case d'Autore*: abitazioni da concedere, per brevi periodi, in uso ad artisti e a operatori culturali per la produzione di opere (dipinti, sculture, artigianato artistico, opere letterarie, ecc.).
- *Case-putia*, per artigiani e artigiani digitali.

E) Collegio di Maria

Presso il Collegio di Maria, luogo dal forte valore simbolico per la Comunità baucinese, ove si sono formate molteplici generazioni, sono presenti diversi locali non più utilizzati per gli scopi originari dell'Istituto delle Suore Collegine. Il mancato utilizzo dei locali siti al piano terra – lato giardino - del Collegio, e il conseguente stato di degrado in cui versano, costituiscono per la Comunità locale una notevole perdita, a motivo dell'elevato valore storico e simbolico che essi rappresentano.

Poiché il Comune non dispone di spazi di relazione e di intrattenimento, destinati principalmente alle giovani generazioni e alla creatività giovanile, è in corso di definizione un accordo con l'Istituto delle Suore per la cessione in uso pubblico degli spazi di loro proprietà.

L'intervento dovrà favorire lo sviluppo della coesione sociale e culturale, l'aggregazione giovanile e lo scambio intergenerazionale. A tal fine dovranno essere realizzati una serie di spazi attrezzati destinati ad attività di studio e di coworking, laboratori per la creatività giovanile, sede espositiva e laboratorio della cultura materiale e immateriale della Comunità locale oltre a un laboratorio enogastronomico e ristorazione sociale e a un orto didattico nel giardino adiacente all'immobile, ove potranno essere coltivati i prodotti da utilizzare.

In coerenza con la previsione urbanistica dell'area (Attrezzatura pubblica), l'intervento dovrà verificare la possibilità di realizzare per gli scopi sopra indicati e in sintonia con gli esiti progettuali maturati nel corso del Workshop del 2019, una infrastruttura di servizio da ubicare a valle del giardino e da destinare a laboratorio enogastronomico e alla ristorazione sociale, e per funzioni e attività connesse alla coltivazione dell'orto esistente, quale orto didattico-sociale

All'interno del piano terra dell'immobile esistente dovranno essere progettati gli spazi attrezzati per attività di studio e coworking e laboratori per la creatività giovanile, oltre a un laboratorio della cultura materiale e immateriale della Comunità locale.

F) Aree archeologiche di M. Falcone e M. Carrozza- Parco rurale-urbano multifunzionale

L'area di intervento, situata in una posizione intermedia tra i siti archeologici di M. Falcone e M. Carrozza, è identificata nel Piano Paesaggistico degli Ambiti relativi alla Provincia di Palermo, in corso di adozione, nella categoria "Aree e siti di interesse archeologico di cui all'art.142 lett. m)" del Codice dei Beni Culturali.

Negli anni scorsi è stato realizzato un intervento che ha migliorato l'accessibilità al sito attraverso la riqualificazione della strada comunale che da Baucina conduce a Ventimiglia fino al sito archeologico e la creazione di un sentiero in terra battuta che permette l'accesso all'area degli scavi.

L'Amministrazione, nel corso del 2021, si è dotata, inoltre, di un progetto di fattibilità tecnica, denominato "Miglioramento della fruizione e valorizzazione di Monte Falcone – Parco archeo-rurale", nel quale sono previsti i seguenti interventi:

- A. Parco archeo-rurale: Recupero della Chiesa di San Marco e Visitor center
- B. Parco archeo-rurale: Museo en plein air
- C. Parco archeo-rurale: Atelier di produzione artistica e installazioni
- D. Parco archeo-rurale: Percorso attrezzato per la fruizione delle risorse archeologiche e paesaggistiche.

A seguito di recenti studi e scavi archeologici, nonché della istituzione dell'*Ecomuseo del Grano e della cultura locale* (dicembre 2020) l'area di M. Falcone ha assunto una valenza strategica per la Comunità locale, sia per rafforzarne i valori storico-identitari che per incrementarne l'attrattività dal punto di vista turistico-culturale.

Insieme alle ulteriori risorse storico-culturali presenti nel territorio comunale, (prima fra tutte il Museo Archeologico in corso di ampliamento e riqualificazione), al turismo religioso, (legato prevalentemente al culto della patrona Santa Fortunata), attraverso la realizzazione del Parco si

verrebbe a creare un potenziale attrattivo per una nuova domanda di fruizione turistico culturale ed esperienziale.

L'obiettivo principale che l'Amministrazione intende perseguire consiste pertanto nel favorire una più agevole e ampia fruizione dell'area di Monte Falcone e, in particolare, delle testimonianze archeologiche e delle valenze paesaggistico-ambientali in essa presenti, come espressamente indicate nel Piano Paesaggistico dell'Ambito della Provincia di Palermo di cui l'area fa parte.

La necessità di realizzare un Parco multifunzionale nasce dall'esigenza di dotare la Comunità locale di aree attrezzate, in atto carenti, volte a migliorare la qualità di vita dei residenti, incrementarne le potenzialità di crescita socio-culturale e le occasioni di svago; la realizzazione del Parco si prefigge inoltre l'obiettivo di creare nuove opportunità per lo sviluppo di attività economiche connesse alla sua fruizione e valorizzazione e alla produzione artistica contemporanea

In coerenza con quanto previsto nel progetto di fattibilità di cui l'Amministrazione si è già dotata, e ad integrazione e completamento dello stesso, l'intervento in oggetto dovrà prevedere l'ampliamento delle opportunità di fruizione e valorizzazione del sito attraverso la creazione di:

- aree per la fruizione paesaggistico-ambientale;
- campi per la conservazione e la tutela della biodiversità;
- aree attrezzate per lo svago e il tempo libero;
- aree per installazioni artistiche site-specific e di land art.

G) Area compresa tra la SP 16 – Viale Giulio Cesare, la via Tenente Bonaviri e il retro degli isolati di via Cairoli

L'area interessata, per la presenza della Scuola e di alcuni esercizi commerciali, è diventato uno dei principali luoghi di sosta (anche occasionale) e di incontro.

Tuttavia, la casuale disposizione degli immobili e degli spazi esistenti necessitano di un nuovo ordine nel quale le diverse funzioni urbane che qui si svolgono ritrovino nuove e più significative relazioni.

Questa area, nella quale è anche presente un'area agricola 'residuale', è prevalentemente destinata dallo strumento urbanistico vigente ad 'Attrezzatura pubblica – Scuola Materna'. In questa direzione, occorre valutare la necessità dell'adiacente Istituto scolastico di disporre di nuovi spazi per attività e servizi collaterali.

L'intervento dovrà dunque prevedere la riqualificazione dell'intera area contemperando le diverse esigenze e funzioni, assumendo come elemento ordinatore d'insieme la realizzazione di una nuova piazza

Gli obiettivi da perseguire tramite l'intervento sono i seguenti:

- ampliare la disponibilità di servizi per la Comunità e in particolare per l'Istituto scolastico, salvaguardando l'unico spazio di verde agricolo esistente all'interno del tessuto urbano;
- sviluppare le opportunità di incontro e relazione tra i cittadini;
- realizzare un'area attrezzata di sosta e parcheggio, con possibilità di ricarica per veicoli elettrici
- ri-organizzare gli spazi e le attività che si svolgono nell'area secondo un disegno unitario;

Nell'area di intervento si svolgeranno principalmente le seguenti funzioni e attività:

- sosta e parcheggio a servizio degli esercizi commerciali e dello spazio pubblico;
- servizi scolastici;
- orto urbano;
- spazi di relazione e area gioco per i bambini.

3. ATTIVITA' ED ELABORATI

Vista la particolare natura dell'incarico conferito al *RTP Bauplan*, che consiste essenzialmente in un'attività di supporto tecnico-specialistico all'Amministrazione comunale, il workshop di progettazione si configura come un'occasione di specifico contenuto professionale e, pertanto, l'elaborazione progettuale dovrà essere condotta con riferimento al rispetto della normativa vigente in materia di lavori pubblici.

In particolare, le proposte progettuali da sviluppare sulla base del *Documento di indirizzo alla Progettazione* redatto dall'Amministrazione comunale e che sarà fornito ai partecipanti dovranno possedere i requisiti del *Documento di fattibilità delle alternative progettuali*, secondo quanto previsto dal comma 5 dell'art.23 del D.lgs 50/2016).

Nel rispetto dei contenuti del *Documento di indirizzo alla progettazione*, il *Documento di fattibilità delle alternative progettuali* dovrà contenere tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1 dell'art. 23 del D.lgs 50/2016, di seguito indicati:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento ed il recupero energetico nella realizzazione e nella successiva vita dell'opera, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- g) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;
- h) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;
- i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- j) l'accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

Il *Documento di fattibilità delle alternative progettuali* conterrà, altresì, gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali; esso dovrà fornire tutti gli elementi per individuare, tra più soluzioni progettuali alternative, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici in relazione alle specifiche esigenze/fabbisogni da soddisfare.

Le diverse soluzioni progettuali alternative prenderanno in considerazione:

- la possibile localizzazione dell'intervento;
- le alternative di tracciato;
- il riutilizzo di aree dismesse;
- le diverse soluzioni tecnologiche, impiantistiche e organizzative disponibili;
- l'impatto sul contesto territoriale, ambientale e paesaggistico;
- le diverse modalità tecniche di intervento;
- l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, cioè "l'opzione zero".

Il *Documento di fattibilità delle alternative progettuali* conterrà, altresì, gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali.