

DOCUMENTO DI INDIRIZZO PROGETTUALE (D.I.P.)

- DENOMINAZIONE DEL CONCORSO

Concorso di progettazione nell'ambito del Programma Qualità Italia Progetti per la qualità dell'architettura denominato **“L'ALBERGO DIFFUSO DEL BORGO NUOVO”**-
Comune di Monteleone di Puglia (Fg)

- ENTE BANDITORE

Amministrazione Comunale di Monteleone di Puglia (Fg)

Indirizzo: 71020 - Piazza Municipio 5

Email: comunemonteleonefg@libero.it

pec : comune.monteleonedipuglia.fg@anutel.it

Legale rappresentante: Sen. Carmelo Morra

- RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E SEGRETERIA TECNICA

RUP: geom. Michele Camanzo

Via: 71020 - Piazza Municipio 5

pec : comune.monteleonedipuglia.fg@anutel.it

tel. - Tel. 0881 983397 - fax 0881 983016

Email: comunemonteleonefg@libero.it

SEGRETERIA TECNICA:

Coordinatore tecnico: ing. Amedeo Petronelli

Segreteria tecnica del concorso: geom. Carmine Giodice

71020 Monteleone di Puglia (FG) - Piazza Municipio, 5

tel. - Tel. 0881 983397 - fax 0881 983016

Email: comunemonteonefg@libero.it

pec : comune.monteonepuglia.fg@anutel.it

- **PREMESSE**

Il concorso richiede l'elaborazione del piano di strategia turistica e di comunicazione e la progettazione dell'Albergo diffuso con relativo recupero e riqualificazione del "Borgo Nuovo" di Monteleone di Puglia e di parte dell'adiacente centro storico nel riapporto dei valori architettonici, storici e paesaggistici dell'area.

Descrizione dell'Area:

Il "**Borgo Nuovo**" costituisce il primo nucleo di espansione fuori le mura, con isolati articolati secondo l'andamento fortemente acclive del terreno, lungo maglie sinuose di gradonate e terrazzamenti prospicienti la vallata sottostante e l'area urbana conserva le connotazioni morfologiche e tipologiche originarie, anche se in uno stato diffuso di degrado ed abbandono.

L'intervento proposto, riprendendo un lavoro già avviato che ha già visto una prima fase di acquisizione, da parte del Comune, di alcune unità immobiliari diroccate ed abbandonate e la realizzazione di interventi di consolidamento, risanamento idrogeologico, urbanizzazione ed infrastrutturazione primaria, si pone l'obiettivo di recuperare il Borgo Nuovo per realizzare strutture per l'accoglienza, l'ospitalità ed i relativi servizi, sull'esperienza dell'**Albergo diffuso**, insediato nella parte centrale e storica della città, ben riconoscibile per i suoi caratteri architettonici, ambientali e paesaggistici, tipici dei borghi minori dei Monti Dauni.

Il consistente numero di abitazioni non utilizzate ed in abbandono rappresenta un patrimonio con forti potenzialità di tipo turistico-ricettivo, e per questo può contribuire al rafforzamento del sistema turistico locale che costituisce una delle strategie di sviluppo del territorio di **Monteleone di Puglia**.

- **STATO ATTUALE E CENNI DI ANALISI STORICA**

Il **Comune di Monteleone di Puglia** costituisce un **avanposto** di tale sistema territoriale verso la provincia di Avellino, collegato al casello di Vallata dell'autostrada A16 Napoli – Bari, ed alla SS 90 Napoli – Foggia, con altitudine variabile tra i 500 metri sul livello del

mare del canale Lavella, verso Panni, e i 1.000 metri della contrada Montagna ed il territorio comunale, con una consistente presenza di aree boschive. È segnato dalle valli dei torrenti Cervaro, Avella e Lavella ed è attraversato dal Regio Tratturo Pescasseroli – Candela.

Il centro urbano sorge su un rilievo che domina le vallate sottostanti, si pone come emergenza visiva nel paesaggio agrario e boschivo e costituisce una delle caratteristiche principali del Borgo montano di Monteleone di Puglia, sia per le sue qualità e peculiarità storiche, ambientali e paesaggistiche, sia per le condizioni di degrado ed, in parte, di abbandono che si sono manifestate negli anni recenti.

Il territorio comunale confina con i territori di Panni, Accadia e Anzano di Puglia, della provincia di Foggia, e con i territori di Ariano Irpino e Savignano, della provincia di Avellino. Il comune rientra nella Comunità Montana dei monti dauni meridionali e nel Consorzio di bonifica dell'Alta Irpinia.

Il centro abitato è collegato, tramite la SS 91, ad est con Accadia e Anzano di Puglia, ad ovest con Savignano e Ariano Irpino. È collegato inoltre, per Anzano, al casello di Vallata dell'autostrada A16 Napoli – Bari, e, per Savignano Scalo, alla S.S. 90 Napoli – Foggia. Il territorio comunale si estende per 3.604 ha e 13 are ed è costituito prevalentemente da terreni di tipo seminativo in aree non irrigue con una consistente presenza di aree boschive.

L'altitudine del territorio comunale varia tra i 500 metri sul livello del mare del canale Lavella, verso Panni, e i 1.000 metri della contrada Montagna, con pendici collinari a pendenze piuttosto elevate e scarsa presenza di altipiani. La pendenza media dei versanti oscilla intorno al 25%.

Il territorio comunale è segnato dalle valli dei torrenti Cervaro, Avella e Lavella con andamento trasversale da sud-est a nord-ovest e dal canale di Fassa, che delimita il territorio comunale sul lato sud-est. I terreni risultano modellati dall'azione delle acque superficiali in una serie di rilievi tondeggianti corrugati nella fitta rete delle linee di impluvio e di ruscellamento che accompagnano le aste torrentizie. Il centro abitato, situato su un altipiano di 850 metri di altezza, domina le vallate sottostanti.

Il centro urbano sorge su un rilievo che domina le vallate sottostanti e si pone come emergenza visiva nel paesaggio agrario. L'edificato, compatto sulla sommità del rilievo, si dirada tra orti e giardini lungo un declivio a forte pendenza sul lato ovest, integrandosi naturalmente con il paesaggio agrario della piana sottostante. L'attuale centro abitato è sorto, secondo varie fonti storiografiche locali, nella seconda metà dell'XI secolo, a seguito dello spostamento verso luoghi sempre più alti di antichi nuclei abitati sparsi sul

territorio, di cui resterebbero tracce in una necropoli anteriore all'anno mille in località Valle Noci, lungo la strada Monteleone – Zungoli, e in ruderi di analogo periodo in località Frate Pasquale, lungo la strada Monteleone - Panni.

Nella seconda metà del cinquecento la città risulta munita di cinta muraria e castello baronale, individuabile nell'attuale Palazzo Trombetti. La diversa orditura viaria di un settore della città murata denota la permanenza entro la cinta urbana di orti e giardini successivamente edificati. Nella seconda metà dell'ottocento la cinta muraria viene alienata e trasformata in abitazioni.

L'espansione fuori le mura avviene tra la seconda metà dell'ottocento e i primi anni del novecento con una serie di borghi, ancora oggi identificabili nelle loro caratteristiche storiche e formali, sorti a ridosso della città murata e, a valle, in località S. Rocco.

Le espansioni successive non hanno alterato in maniera significativa la peculiarità della rete di orti, giardini e verde di alto fusto che contraddistingue il centro abitato, né il fitto paesaggio agrario del versante collinare ovest fino a borgo S. Rocco. Sul versante ovest il centro edificato è caratterizzato dalla presenza di percorsi con ampie aperture visive sul paesaggio, punti panoramici e scorci visivi.

- OGGETTO E OBIETTIVI DEL CONCORSO

La strategia turistica e di comunicazione che si chiede di sviluppare costituisce un aspetto importante per permettere all'Albergo diffuso di essere inserito in un turismo – italiano e internazionale - attento e sostenibile in particolare per gli amanti della Regione e di aree montane e semi- montane preservate e ancora autentiche.

In particolare per la progettazione: l'area d'intervento interessa il nucleo centrale di Borgo Nuovo e parte del centro storico in adiacenza, dove si sono sviluppate situazioni di degrado ed abbandono degli immobili e dove il Comune ha già avviato operazioni di acquisizione e primo intervento di messa in sicurezza con l'obiettivo di un loro recupero nell'ambito di un piano complessivo di riqualificazione e rinascita economica e sociale.

L'intervento, pertanto, interessa quella parte degli immobili abbandonati che il Comune ha in corso di acquisizione o che verranno utilizzati di concerto con i proprietari, realizzando quel modello di ospitalità e ricettività ad uso turistico sul tipo dell'albergo diffuso, con alloggi recuperati e ristrutturati in linea con la tradizione locale e con sistemi centralizzati ed organizzati di gestione, prenotazione e servizio.

Il tessuto edilizio esistente, oggetto del programma di recupero, è costituito da tipologie riconducibili ad un'economia agricola fatta di piccoli proprietari, braccianti agricoli e

artigiani ed è organizzata su due livelli fuori terra. I vani a piano terra erano originariamente adibiti a stalla, cucina o bottega, collegati ad una cantina, ed i vani al livello superiore, con accesso indipendente, ad abitazione del proprietario.

L'area, inoltre, è stata già oggetto d'interventi di consolidamento idrogeologico dei versanti e delle urbanizzazioni primarie del Borgo Nuovo ed è in corso la realizzazione della riqualificazione di alcuni percorsi di accesso e fruizione del Borgo.

In quest'ottica di riqualificazione e sviluppo turistico del territorio, l'Albergo diffuso del Borgo Nuovo di Monteleone intende svolgere un ruolo strategico.

L'analisi di contesto rivela che la ricettività alberghiera può contare su un numero esiguo di strutture e camere, la maggior parte delle quali collocate nella categoria qualitativa medio-bassa e quindi difficilmente in grado di rispondere alle esigenze di segmenti "evoluti" di domanda (quelli, per intenderci, che compongono il turismo culturale ed enogastronomico).

Anche nel comparto extralberghiero l'offerta è numericamente esigua e mancano inoltre strutture "ad alta capacità ricettiva", in grado di ospitare una domanda collettiva (classi, gruppi scout, squadre, campi estivi, CRAL, ecc.) che di norma rappresentano una clientela importante per aree similari.

In questo senso la creazione di nuova capacità ricettiva è senz'altro auspicabile, soprattutto se realizzata attraverso il recupero di edifici preesistenti e se organizzata con il coinvolgimento di soggetti privati in grado di supportare una gestione qualificata dell'intervento.

Il grande numero di abitazioni non utilizzate nei centri storici e di edilizia rurale sparsa rappresenta un patrimonio che può partecipare effettivamente al sistema turistico locale, come ben dimostrano esperienze che stanno conoscendo un discreto successo in aree appenniniche del centro-sud Italia.

La proposta riguarda la realizzazione di un Albergo Diffuso all'interno dell'insediamento storico, operando attraverso:

- la ristrutturazione, il recupero e il riuso di alcuni comparti edificati che attualmente versano in situazione di degrado ed abbandono
- la riqualificazione di una porzione del sistema degli spazi aperti pubblici

In quanto formula eletta del turismo cosiddetto 'sostenibile', che lavora cioè a vantaggio dei contesti e della loro salvaguardia e valorizzazione, quella dell' Albergo diffuso rappresenta una soluzione insediativa e funzionale particolarmente idonea ad affrontare le problematiche che investono il Borgo.

L'azione complessiva dovrà indirizzarsi verso obiettivi di massima relazione con il contesto architettonico e naturale, nell'ottica del restauro urbano e della conservazione dei valori architettonici e paesaggistici del luogo. Dovrà esser fatto costante riferimento in merito a materiali ed elementi architettonici ricorrenti da salvaguardare (portali ed architravi, pietre sagomate, decorazioni...) con riguardo particolare alle singolarità di alcuni dettagli e ai sistemi tipologici e di disposizione/insediamento delle antiche case che sono qualificanti e distintivi di questo piccolo borgo.

L'azione di riconversione d'uso dovrà muoversi nell'obiettivo della massima corrispondenza topologica, con il ricorso chiaro agli strumenti espressivi e tecnologici dell'intervento moderno, laddove necessari, ma senza dimenticare, nel cambio d'uso, l'obiettivo della tutela.

Occorre rivitalizzare preservando, innescare processi di rilancio economico, sociale e culturale, puntando sul richiamo nazionale ed internazionale esercitato dal fascino della permanenza storica.

Il progetto pertanto dovrà tenere conto del rapporto con il contesto storico-culturale, compresa la conservazione e valorizzazione dei beni architettonici presenti, della sua integrazione ambientale, sia nel rapporto con il paesaggio circostante che nel risparmio energetico e l'uso di materiali eco-compatibili. Le soluzioni adottate per l'illuminazione a cielo aperto dovranno tenere conto dell'inquinamento luminoso.

- CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'INTERVENTO

“L'albergo diffuso” è una struttura ricettiva caratterizzata dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati e dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento e dalle sale di uso comune.

Le unità abitative di cui è costituito l'albergo diffuso sono localizzate nello stesso borgo, non possono distare dall'edificio centrale nel quale vengono forniti i servizi e le dotazioni obbligatorie ed eventuali servizi accessori oltre trecento metri in linea d'aria o quattrocento metri misurati nel più breve percorso pedonale possibile.

I locali comuni sono collocati in posizione baricentrica rispetto alla ubicazione delle singole unità abitative ed in modo tale da garantirne un agevole accesso e sono costituiti dall'infopoint con funzioni di ricevimento, accoglienza, informazioni, internet point, dalla sala ristoro per il servizio di prima colazione e bar e da un deposito temporaneo bagagli. A questi spazi possono essere collegati locali per esposizione e degustazione prodotti tipici, un ristorante ed un'area wellness quale luogo di relax e rigenerazione.

Nello stabile ove è presente l'ufficio di ricevimento e le sale comuni è possibile la presenza di unità abitative.

Le unità abitative possono essere costituite da:

- camere aventi accesso diretto da spazi di disimpegno o di uso comune, composte da uno o più locali, arredate e dotate di locale bagno autonomo; il locale bagno deve essere dotato di wc., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia;
- alloggi. aventi accesso da spazi di disimpegno o di uso comune. composti da uno o più locali. arredati e dotati di locali bagno e uso cucina autonomi: il locale bagno deve essere dotato di w.c., bidet, lavabo. vasca da bagno o doccia.

La presenza di unità abitative costituite da alloggi dotati di cucina o posto cottura è posta nel limite del 40% della capacità ricettiva complessiva della struttura.

Con riferimento al Regolamento Regionale dell'attività ricettiva di albergo diffuso (L.R. n.17/2011) e ad una analisi della domanda turistica locale si prevede una capacità ricettiva minima di 30 posti letto complessivi, con unità abitative dotate di camere matrimoniali – doppie con servizi, distribuite per 2, 4 o 6 persone in relazione alla distribuzione tipologica e funzionale proposta.

- LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Ai fini della partecipazione al presente concorso sono richiesti i seguenti elaborati progettuali relativi all'intervento complessivo e redatti con livello di approfondimento pari a quello di un progetto preliminare, così come definito dagli artt. 93 e 99 del D.Lgs. n. 163/2006 e dall'art. 18 e seguenti del D.P.R. n. 207/2010, sulla base del presente Documento di Indirizzo Progettuale (DIP) fornito dall'ente banditore.

Il progetto dovrà contenere:

- la planimetria generale in scala 1:500, con l'intervento complessivo, gli schemi funzionali e/o esplicativi dove si evincano le soluzioni adottate per il tema del recupero e le parti aggiunte;
- le piante dei livelli principali, prospetti, sezioni a scale adeguate (minimo 1:200/100) con indicazione delle funzioni e di tutte le informazioni necessarie ad una descrizione accurata del progetto;
- simulazioni e rappresentazioni (in scala opportuna) che si ritenessero necessari alla comprensione delle caratteristiche peculiari della proposta progettuale, nonché delle soluzioni architettoniche, tecniche e impiantistiche proposte;
- La relazione dovrà contenere la descrizione illustrata dei criteri di progetto con verifica del rispetto delle indicazioni del Documento di indirizzo progettuale (DIP), la stima sintetica dei costi di massima di realizzazione dell'intervento realizzata per categorie di lavorazioni e indicazione delle fasi di realizzazione.

- Prospetto tipo, in scala idonea, che presenti la metodologia e gli approcci dell'intervento di restauro, con particolare riferimento ai materiali da impiegare ed alle tecniche di recupero di quelli da reimpiegare e mantenere.

- ASPETTI E COSTI FINANZIARI

Area di Borgo Nuovo - Superficie: mq 10.000,00 ca.;

Volumetrie da recuperare e realizzare: mc 5.500,00 ca.

COSTO DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E FONTI DI FINANZIAMENTO

L'importo complessivo dei lavori è stimato nell'importo massimo di €. 3.000.000,00 di cui 2.500.000,00 per lavori e 500.000,00 per somme a disposizione.

La suddetta stima sommaria dei costi dell'intervento, prevede la possibilità di suddivisione dell'intervento in stralci funzionali, secondo un piano economico di copertura della spesa e della connessa gestione tenuto conto delle funzioni da insediare, la cui realizzazione e gestione consenta apporti di capitali privati capaci di garantire la sostenibilità finanziaria della proposta, con il seguente Piano Economico:

- Costo degli interventi di consolidamento, recupero e restauro

A carico dei privati (project financing)	€. 2.000.000,00
------------------------------------------	-----------------

- Costo degli arredi ed attrezzature

A carico dei privati (project financing)	€. 200.000,00
------------------------------------------	---------------

- Costo degli impianti tecnologici

A carico dei privati (project financing)	<u>€. 300.000,00</u>
------------------------------------------	----------------------

TOTALE	€. 2.500.000,00
---------------	------------------------

Si riporta un elenco di macrocategorie di lavori:

- demolizioni/rimozioni
- scavi e trasporti in pubblica discarica
- consolidamenti e restauri
- recuperi e ricostruzioni
- reti tecnologiche

- impianti di illuminazione
- aree a verde
- elementi di arredo urbano
- arredi ed attrezzature.

- NORME TECNICHE DA RISPETTARE E RIFERIMENTI NORMATIVI (SOLO QUELLI RELATIVI ALL'AREA DI INTERVENTO)

Le particelle che ricadono nell'ambito di concorso sono essenzialmente tipizzate secondo le previsioni di P.R.G:

- zona A2 – (Borgo Nuovo) Zona di ristrutturazione

Nella zona A2 sono previsti interventi diretti volti al recupero ed al completamento di cortina, nonché alla realizzazione e sistemazione del verde di pertinenza.

Il PUG in corso di approvazione prevede per l'area d'intervento una zona A2 - zona storica da riqualificare.

Le aree ricadono nel Piano stralcio PAI in aree a pericolosità di frana elevata (PG2) e ad aree a rischio elevato (R3).

- ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA

- Bando di concorso
- DIP - Documento d'indirizzo progettuale
- Inquadramento territoriale
- Planimetria di base
- Ortofoto
- Rilievo del comparto d'intervento
- Tavole e relazione del PUG
- Dossier fotografico.