



CITTÀ DI BISCEGLIE

Provincia di Barletta-Andria-Trani
C.A.P. 76011 - C.F. 83001630728 - P. IVA 00973800725

Bisceglie, li 14 AGO. 2014

RIPARTIZIONE TECNICA
SEZIONE Ed. Privata - Urbanistica
Tel. 080-3950510/524
Risp. a nota n. del
Prot. N. 1492 | R.T. Alleg.

OGGETTO: **P.d.L. in Variante al PRG relativa alla "Ridefinizione urbanistica di aree sottoposte a vincoli caducati" (ex scalo merci), comprese tra Via Piave, Via Pasubio, Via Isonzo e le FF.SS.**
Proponenti: "EDIL ROSSI srl" - "Sasso Bartolomeo" - "AR.CO. s.r.l.";
Progettisti: Ingg. Vittorio Di Gregorio e Nicola Di Gregorio;
Istanza: prot. n. 42586 del 08/11/2013

- RELAZIONE TECNICA - PARERE

Sig. Sindaco

Alla Ripartizione Ambiente

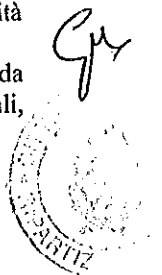
Loro sede

Premesso che:

Con deliberazione del Commissario ad acta della Regione Puglia, nn° 01 - 02 - 03 del 15/04/2010, (con le competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 - punto 2.b, del D.Lgs n. 267/2000), sono stati adottati i provvedimenti di ridefinizione urbanistica delle aree sottoposte a vincoli caducati, a seguito di sentenza del TAR Puglia n. 600/2008, 265/2009, 267/2009, 268/2009 e 1983/2009 di proprietà delle ditte "Sasso Bartolomeo", "Edil Rossi srl", "AR.CO. srl", Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, comprese tra Via Isonzo, Via Piave (sottopasso carrabile), Via Pasubio, e la linea ferroviaria, ricadenti all'interno delle zone speciali (omogenea "F") del vigente P.R.G. definite dall'art. 20 delle NTA, ed in particolare come "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci" distinto con la sigla SM (Scalo Merci) regolamentato dall'art. 50 delle stesse NTA;

Con la predetta ridefinizione urbanistica è stata attribuita ai citati suoli la "Zona omogenea residenziale di espansione "C3" disciplinati dall'art. 39 delle NTA del vigente PRG, con ulteriori prescrizioni speciali integrative consistenti in:

- *strumento attuativo*: "piano di lottizzazione convenzionato" esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali;
- *Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n. 1444/1968 (art. 3)*: pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc 100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.
- *Servizi della residenza a carattere privato*: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza;
- *altezza massima ammissibile per gli edifici*: ml. 13,00, corrispondente a n. 4 piani fuori terra;





CITTÀ DI BISCEGLIE

Provincia di Barletta-Andria-Trani
C.A.P. 76011 – C.F. 83001630728 – P. IVA 00973800725

In attuazione a dette delibere, gli interessati hanno presentato, in data 08/11/2013 – prot. 42586, un P.d.L. dell'area in oggetto, redatto dagli Ingg. Vittorio Di Gregorio e Nicola Di Gregorio, costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- Tav. 1: - Relazione Tecnica Illustrativa (1/25000 – 1/2000); Stralci di PRG (scala 1/4000);
- Tav. 2: - Previsioni Urbanistiche su stralcio Aereofotogrammetrico (1/500);
- Tav. 3: - Previsioni Urbanistiche e di P.d.L. su stralcio Aereofotogrammetrico (scala 1/500);
- Tav. 4: - Previsioni Urbanistiche su stralcio catastale (scala 1/500);
- Tav. 5: - Previsioni Urbanistiche e di P.d.L. su stralcio catastale (scala 1/500);
- Tav. 6: - Piano particellare e tabella di ripartizione degli utili/oneri; stralcio catastale (scala 1/1000); visure catastali;
- Tav. 7: - Computo grafico del lotto d'intervento (scala 1/500); computo grafico delle aree a standard di progetto (scala 1/500);
- Tav. 8: - Planimetria generale di progetto (a piano terra) e distanze legali (scala 1/500);
- Tav. 9: - Planimetria delle sistemazioni esterne e profili schematici (scala 1/500);
- Tav. 10: - Progetto schematico delle urbanizzazioni primarie (opere stradali e reti tecnologiche) (scala 1/500);
- Tav. 11: - Progetto schematico delle urbanizzazioni secondarie (aree a standard: verde alberato e parcheggi pubblici) (scala 1/500);
- Tav. 12: - Tipologia Edilizia "A": Planimetria piano terra, pianta piano terra, piano tipo (1°-2°-3°), piano attico, piano copertura (scala 1/100); Sagome di piano terra, tipo, attico, involuppo (scala 1/200); Tabella dati tecnici di progetto e sezione schematica (scala 1/200);
- Tav. 13: - Tipologia Edilizia "A": sezioni A-A', B-B'; prospetti: sud, nord, est, ovest (scala 1/100);
- Tav. 14: - Tipologia Edilizia "B": Planimetria piano terra, pianta piano terra, piano tipo (1°-2°-3°), piano attico, piano copertura (scala 1/100); Sagome di piano terra, tipo, attico, involuppo (scala 1/200); Tabella dati tecnici di progetto e sezione schematica (scala 1/200);
- Tav. 15: - Tipologia Edilizia "B": sezioni A-A', B-B'; prospetti: sud, nord, est, ovest (scala 1/100);
- Tav. 16: - Studio di fattibilità idro-geomorfologico e sismico (art. 89 del DPR n. 380/01) (scala 1/25000 – 1/5000 – 1/1000);
- Tav. 17: - Schema di convenzione;
- Tav. UNICA: - Titoli di legittimazione dei lottizzanti al P.d.L.; D.G.R. n. 2228-2229-2230-2231- del 31/10/2012; Perizia giurata (rilievo celerimetrico del suolo); Decreto di vicolo diretto (foglio n. 10, p.lla n. 2056 in parte); copia dei documenti d'identità dei lottizzanti; elenco delle tavole del piano di lottizzazione;

- Elaborato di Verifica di assoggettabilità alla VAS (art. 12 – D.Lgs 4/2008)
- Rapporto Preliminare -Verifica di assoggettabilità alla VAS semplificata (art. 6 – R.R. 18/2013)

Il citato P.d.L. risulta redatto in base ai seguenti dati tecnici:

- Stot: Superficie totale del comparto (ved. TAVV. n°6-7):.....10.873,00 mq
- Ss: Superficie a standard:
(ved. D.G.R. nn. 2228/29/30/31 del 31/10/2012): 10.873,00 mq x 50% =.....5.436,50 mq
- Snf: Superficie netta fondiaria:.....5.436,50 mq
- Iff: Indice di fabbricabilità fondiaria:2,50 mc/mq
- Vmax: Volume max insediabile: 5.436,50 mq x 2,50 mc/mq =13.591,25 mc
- Ift: Indice di fabbricabilità territoriale:
Vmax/Sc = 13.591,25 mc/10.873,00 mq =1,25 mc/mq
- Bv: bonus volumetrico (art.12 L.R. n. 13/2008 e Delibera di CC n. 33 del 24/05/2010):
(13.591,25 mc x 5,00%) =679,56 mc
- Volume max insediabile (comprensivo di bonus volumetrico):
(13.591,25 + 679,56) mc =14.270,81 mc



CITTÀ DI BISCEGLIE

Provincia di Barletta-Andria-Trani

C.A.P. 76011 – C.F. 83001630728 – P. IVA 00973800725

- Vp: Volume di progetto (ved. TAVV. n°12-14): 6.757,88 + 7.467,68=14.225,56 mc
- Ulteriore Superficie minima a standard da bonus volumetrico:
(679,56 mc x 0,18) =122,32 mq
- Volume minimo Servizi della residenza a carattere privato:
(14.270,81 mc x 20%) =2.854,16 mc
- Volume di progetto Servizi della residenza a carattere privato:
(vedi. TAVV. N° 12-14): 1.410,15 + 1.503,49 =2.913,64 mc
- Superficie complessiva minima a standard: (5.436,50+122,32) mq =.....5.558,82 mq
- Superficie a standard di progetto (ved. TAV. n°7):
 - a) superficie impermeabile (viabilità di servizio):2.932,00 mq
 - b) superficie permeabile (verde alberato):2.082,00 mq
 - c) superficie permeabile (parcheggi):1.117,00 mq
- totale superficie a standard di progetto:..... 6.131,00 mq
- Altezza massima consentita:.....13,00 m
- Altezza di progetto: (art. 32 NTA di PRG).....15,55 m

Con nota datata 12/06/2014, del 13/06/2014 – prot. 22138 e successiva nota di rettifica e precisazione del 19/06/2014 – prot. 22739, questo Ufficio (Autorità Procedente), ha avviato, ai sensi dell'art. 6.2 del Regolamento Regionale n. 18/2013, la procedura di consultazione degli enti territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale, trasmettendo in via telematica il "rapporto preliminare" per la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata dell'intervento in oggetto;

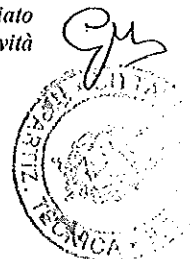
Con nota datata 28/07/2014, prot. 1422/RT del 31/07/2014, questo Ufficio (Autorità Procedente) ha trasmesso, ai sensi del citato art. 6.2 del R.R. n. 18/2013, alla Ripartizione Ambiente (Autorità Competente), i pareri pervenuti all'Ufficio scrivente;

Tanto premesso, fermo restando la verifica di assoggettabilità a VAS, ivi incluse le eventuali prescrizioni in essa contenute, questo Ufficio, esprime in merito all'aspetto urbanistico-edilizio del P.d.L. in questione e, per quanto di competenza **parere favorevole** all'adozione del citato P.d.L. alle seguenti condizioni:

- 1) Dovranno essere riconfigurate e ridimensionate le superfici a standard nell'ambito dell'area di intervento, da cedere gratuitamente al Comune, così come stabilito nella Delibera di Giunta Regionale n. 2229 del 31/10/2012 e cioè pari al 50% dell'intera superficie d'intervento (10.873,00 mq x 50% = 5.436,50 mq.).
Nel caso in cui dette aree a standards vengono mantenute maggiori di quelle minime previste, la parte eccedente va sottratta da quella fondiaria e non computata ai fini del volume edificabile;
- 2) La viabilità prevista nel lotto di intervento deve essere ridotta al fine di rispettare le caratteristiche di viabilità di "servizio" per servire solo le aree a standard e non come viabilità di piano al servizio dei costruendi fabbricati e, di conseguenza, le aree a standard dovranno essere rimodulate in modo organico tali da configurarsi in un disegno unitario e non frammentato, cioè al fine di rispettare il dettato dell'art. 3 comma 1 del D.M. 1444/68, che recita:
- art. 3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Omissis..





CITTÀ DI BISCEGLIE

Provincia di Barletta-Andria-Trani
C.A.P. 76011 - C.F. 83001630728 - P. IVA 00973800725

- 3) Il piano attico previsto sui fabbricati in progetto risulta arretrato rispetto alla facciata NORD mentre è in aggetto rispetto alla facciata SUD.

Tale previsione non dovrà essere realizzata in quanto, ancorchè applicabile, è in contrasto con l'art. 32 delle NTA di PRG, che recita:

Art. 32 - Zona omogenea B : Norme generali.

Omissis ...

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

Omissis ...

Inoltre, tale Piano di Lottizzazione dovrà essere adeguato alle condizioni innanzi descritte prima dell'approvazione definitiva.

L'Istruttore Tecnico
(Arch. Andrea Forcellì)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Giovanni Misino)

Per me sottoscritto
Giovanni Misino
responsabile

IL DIRIGENTE RIPARTIZIONE TECNICA

(Arch. Giacomo Losapio)

