



COMUNE DI BISCEGLIE

PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA

OGGETTO:

INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA"
ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA DI C.C. N°41 DEL 17/06/2021
 ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - L.R. Puglia n°21/2008

DESCRIZIONE ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

I PROPONENTI:

GALANTINO Mauro
GALANTINO Sabino
GALANTINO Sergio
CACCIALUPI Angela
TROILO Pasquale
COLAMARTINO Vittoria

DELAGATO:

sig. TROILO Sergio
 Via G. Bovio n° 267 - Bisceglie (BT) 76011

EDILIZIA TROILO s.r.l.

Via G. Bovio n° 267 - Bisceglie (BT) 76011

Edilizia "TROILO" S.r.l.
 Via G. Bovio, 267 - Tel/Fax 080.3926517
 70052 BISCEGLIE (BT)
 C.F. 021474012- P.IVA 06972510729
 C.A. 516000
 www.ediliziatroilo.it / e-mail: info@ediliziatroilo.it

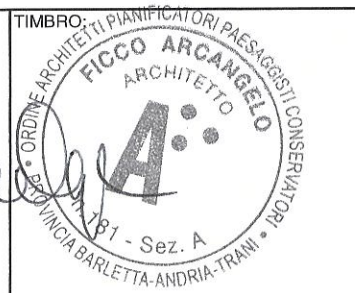
DATA:

Dicembre 2021

IL TECNICO:

arch. FICCO Arcangelo
 Via Napoli n° 17 - Bisceglie (BT) 76011

TIMBRO:



COMUNE DI BISCEGLIE

INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA" ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA di C.C. n°41 del 17/06/2021 ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - Legge della Regione Puglia n°21/2008

il proponente e delegato:

sig. **TROILO Sergio**, nato a Bisceglie (BA) il 12/06/1980, in qualità di rappresentante legale della ditta "Edilizia Troilo" S.r.l., p.i.: 06872510729, con sede in Via Bovio n.267 a Bisceglie (BT);

il tecnico incaricato:

arch. **FICCO Arcangelo**, nato a Bisceglie (BA) il 26/07/1969, c.f.: FCC RNG 69L26 A883M, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della BAT n.181, con Studio Tecnico di Progettazione in Via Napoli n.17 a Bisceglie (BT).

La presente Relazione Tecnica Illustrativa costituisce un documento che adegua alla Delibera di Consiglio Comunale n°41 del 17/06/2021 la **proposta di intervento di Rigenerazione Urbana in Ambito 2** depositata in data 22/02/2018 con prot. 8894 dal sig. Troilo Sergio, in qualità di rappresentante legale della ditta "Edilizia Troilo" S.r.l..

Pertanto, è opportuno precisare che alcuni paragrafi sono stati ripresi integralmente dalla Relazione Tecnica depositata, relativi alle analisi e agli aspetti normativi, e saranno nel presente documento **evidenziati** con caratteri distinti.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INDICE

PREMESSA	pag. 2
1. LA PROPOSTA DI INTERVENTO NELL'AMBITO TERRITORIALE DEI PIRU	pag. 3
1.1 Analisi dell'ambito territoriale di intervento	
1.2 Analisi dello stato di fatto dell'area di intervento	
1.2.1 Situazione urbanistica, la nuova perimetrazione delle aree oggetto della proposta	
1.2.2 Effetti sul PIRU - Ambito 2 della Delibera Consiglio Comunale n°41 del 17/06/2021	
1.2.3 Situazione edilizia dell'area di intervento	
2. FATTIBILITA' DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO	pag.18
2.1 L'idea guida della proposta con il recepimento della Delibera di C.C. n°41/2021	
2.2 Normativa di riferimento per l'intervento	
2.3 Parametri ed indici urbanistici della proposta	
2.4 Scheda urbanistica	
3. LA PROPOSTA DI INTERVENTO CON L'ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA C.C. n.41/2021	pag.26
3.1 Il progetto	
3.2 Fattibilità economica	
4. CONCLUSIONI	pag.30
5. ALLEGATI	pag.30

PREMESSA

La Regione Puglia promulgando la Legge n.21/2008 **"Norme per la Rigenerazione Urbana"** ha promosso come affermato nell'art. 1 *"la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con le strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socioeconomiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati"*.

I principali **ambiti di intervento** individuati dalla norma sono: 1) i contesti urbani marginali e periferici interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti con processi in atto di esclusione sociale, 2) i contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale, o interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione e 3) le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate.

Di fatto i **Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana** rappresentano gli strumenti di intervento che, come esplicitato all'art. 2 della Legge stessa, sono *"volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico"*. Essi devono fondarsi *"su un'idea-guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti"* e comportano *"un insieme coordinato di interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico"*.

Tra le azioni che possono essere incluse nei programmi di rigenerazione urbana, secondo la citata norma, vi sono:

- la **riqualificazione dell'ambiente costruito**, attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, la valorizzazione e la fruizione del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale;
- la **riorganizzazione dell'assetto urbanistico** attraverso il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni, spazi verdi e servizi e la previsione delle relative modalità di gestione;
- il **contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti** attraverso la previsione di una molteplicità di funzioni e tipi di utenti e interventi materiali e immateriali nel campo abitativo, socio-sanitario, dell'educazione, della formazione, del lavoro e dello sviluppo;
- il **risanamento dell'ambiente urbano** mediante la previsione di infrastrutture ecologiche quali reti verdi e blu finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, sentieri didattici e museali, percorsi per la mobilità ciclabile e aree pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità, l'uso di fonti energetiche rinnovabili e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie.

La rigenerazione è dunque intesa come intervento integrato, che coinvolge non solo gli aspetti fisici interessati dalle operazioni di riqualificazione, ma anche quelli sociali ed economici del degrado urbano. **Tali Programmi sono predisposti dai comuni o proposti ai comuni stessi da altri soggetti sia pubblici che privati, assumendo gli effetti di strumenti urbanistici esecutivi.** I comuni definiscono gli ambiti territoriali che rendono necessari interventi di rigenerazione urbana, predisponendo un **Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana**, da approvarsi con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale ed applicando le procedure previste dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 11 della Legge Regionale n.20/2001.

1. LA PROPOSTA DI INTERVENTO NELL'AMBITO TERRITORIALE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA

1.1 Analisi dell'ambito territoriale di intervento

Il Comune di Bisceglie con l'approvazione della Delibera Consiliare n.17 del 2011 si è dotato del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana che inquadra e indirizza la Rigenerazione Urbana della città, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n.21/2008. Gli interventi di riqualificazione, previsti nei programmi integrati di rigenerazione urbana, s'inseriscono in un processo di riqualificazione più ampio già avviato da diversi anni dalla Pubblica Amministrazione di Bisceglie.

La rigenerazione quindi deve perseguire il compito di integrare e completare in modo complementare le iniziative in atto e in divenire, definendo ambiti d'intervento al momento esclusi da programmi complessi, integrati o programmi di rivitalizzazione come quello avviato per il centro storico, i cui margini e temi fondamentali di recupero sono recepiti dal Documento Programmatico.

Tali interventi, individuati all'interno degli ambiti periferici, mirano ad un **unico obiettivo generale** che è quello di **migliorare la qualità urbana ed ambientale** delle parti di città interessate. Gli ambiti individuati nel territorio comunale urbanizzato sono centrati su aree periferiche o interessate da fenomeni di degrado urbano e la loro localizzazione risulta per questo di tipo principalmente satellitare rispetto al centro urbano consolidato e nello specifico corrispondono a:

AMBITO 1 - bacino portuale e *waterfront* comprendente il nucleo storico;

AMBITO 2 - quartiere S. Caterina o Cittadella ad est di questo ultimo;

AMBITO 3 - zona campo sportivo comunale e cimitero;

AMBITO 4 - zona direttamente a ridosso e a sud del fascio ferroviario.



figura 01 *perimetro degli ambiti su ortofoto*

E' possibile considerare come massimo comune denominatore delle suddette aree urbane individuate la carenza di servizi pubblici e di attrezzature che possano fungere da volano per la riqualificazione, anche se ogni area presenta delle caratteristiche peculiari che la contraddistinguono.

La proposta di intervento presentata in data 22/02/2018 con prot. 8894 dal sig. Troilo Sergio, in qualità di rappresentante legale della ditta "Edilizia Troilo" S.r.l con delega dei proprietari delle aree interessate, prevede la Rigenerazione Urbana di due aree distinte comprese nell'AMBITO 2.

L'AMBITO 2, ovvero il quartiere S. Caterina, presenta una forte carenza di spazi pubblici in senso lato, ed in modo particolare di aree per l'aggregazione sociale, spazi per lo svago e una pressoché totale assenza di verde pubblico attrezzato. Le aree a standard previste dal vigente P.R.G. sono infatti inficiate da strutture edilizie in disuso in attesa della loro acquisizione e dell'attrezzamento da parte della Pubblica Amministrazione che non interviene per la mancanza dei fondi necessari.

Dall'analisi delle condizioni/problematiche e delle risorse del contesto (ambientali, storiche, insediative e socio-economiche) rilevate nel DPP, sono state delineate le possibili soluzioni da adottare all'interno dei programmi di intervento, e per l'AMBITO 2 risultano praticabili le seguenti opzioni di intervento:

- **Riqualificazione del *waterfront* con servizi alla balneazione e miglioramento della viabilità con propensione alla pedonalizzazione almeno stagionale;**
- **Riqualificazione urbana attraverso incentivazione alla sostituzione edilizia di particolari maglie/edifici in contrasto ambientale/urbanistico o che necessitano di interventi di adeguamento energetico;**
- **Acquisizione ed attrezzamento di aree destinate a standard urbanistici, anche attraverso politiche di co-finanziamento privato con premialità e sistemi perequativi;**
- **Realizzazione di spazi pubblici di aggregazione.**



figura 02 *perimetro AMBITO 2 nel DPP e delle aree interessate alla proposta di intervento*

COMUNE DI BISCEGLIE
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA"
ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA di C.C. n°41 del 17/06/2021
ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - Legge Regione Puglia n°21/2008

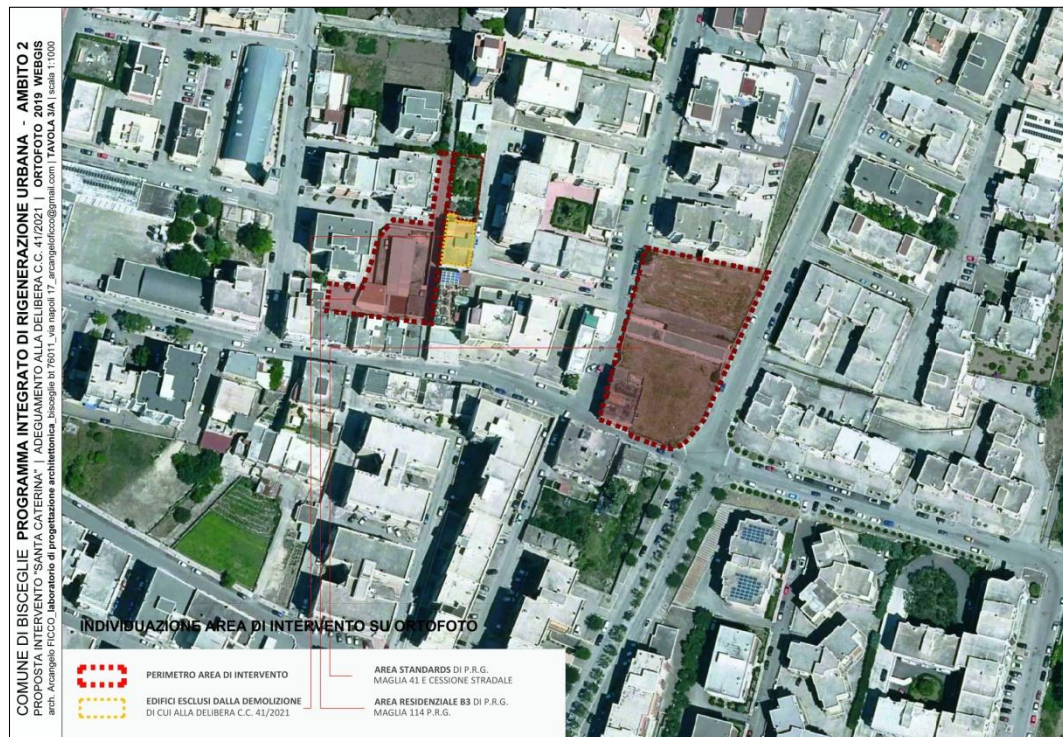


TAVOLA 3/A - Individuazione area proposta di intervento su ortofoto

1.2 Analisi dello stato di fatto dell'area di intervento

1.2.1 Situazione urbanistica, la nuova perimetrazione delle aree oggetto della proposta

L'area relativa alla proposta di intervento presentata dalla ditta "Edilizia Troilo" S.r.l. in data 22/02/2018, in qualità di proponente e soggetto attuatore, è stata modificata nella presente proposta con una nuova perimetrazione e con l'inserimento di nuovi interventi determinati dal recepimento della Delibera di Consiglio Comunale n.41/2021. L'impianto originario basato sull'intervento suddiviso in due zone differenti resta immutato (si veda la Tav. 4/A), la prima individuata tra Via Peruzzi e Largo Farina ricadente in **Zona di completamento B3 della Maglia n°114** del vigente P.R.G., la seconda compresa tra Via Ricasoli, Via Papa Pio X e Via degli Artigiani ricadente in **Zona standard della Maglia n°41** del P.R.G. destinata dall'attuale P.R.G. alla realizzazione di parcheggi.

Nel dettaglio le zone interessate:

1) l'area compresa nella Maglia n°114 di P.R.G. (zona residenziale B3), della superficie fondiaria di **mq 1.121,00**, costituita da suoli parzialmente edificati censita in catasto al Fg. 12 - p.lle 201, 203, 204, 3619, 3620, 3642, per la quale si prevede il trasferimento e/o scambio di pari superficie in variante al P.R.G., nella Maglia 41 di P.R.G. (zona a standard - parcheggi, disciplinata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione come *Area per attrezzature collettive con destinazione a parcheggi*).

Gli edifici identificati al Fg. 12 con le particelle 484 e 825, inseriti nel progetto di rigenerazione urbana presentato, sono stati esclusi nella Delibera del C.C. n.41 del 17/06/2021 dalle aree di intervento, la quale prende atto delle risultanze della Commissione Consigliare del 09/06/2021 anche in considerazione del parere espresso dalla Regione Puglia - Ufficio Paesaggio, che al fine di tutelare le relitte testimonianze di Città storica esclude le predette particelle dalla demolizione dei fabbricati esistenti in Via Peruzzi.

Di fatto l'esclusione di alcuni fabbricati, per le motivazioni succitate, ha modificato le volumetrie poste in gioco nel PIRU presentato, rideterminando in parte la struttura progettuale ed economica dell'intervento proposto.

Inoltre, si evidenzia che per le particelle 3619 e 3620 sarà sottoscritto tra i rispettivi proprietari un atto di asservimento volumetrico con la particella 204, come da preliminare allegato alla presente, portando quest'ultima particella dagli attuali 85,00 mq di superficie con volumetria ai futuri 364,00 mq complessivi (determinati dalla somma dei 279,00 mq di superficie con volumetria delle particelle 3619 e 3620).

2) porzione di area compresa nella Maglia n°41 di PRG (zona a standard - parcheggi), della superficie di **mq 1.121,00**, censita in catasto al Fg. 12 - p.lle 263, 683, 798, 1019, 2886, 2907, 3627, 3629, 3630, 3633, 3634, 4721, per la quale si prevede il trasferimento e/o scambio di pari superficie in variante al P.R.G. nella Maglia 114 di P.R.G. (zona residenziale B3).

Anche in questa area con la Delibera del C.C. n.41 del 17/06/2021 sono state apportate delle modifiche/integrazioni che il progetto di Rigenerazione Urbana presentato dovrà recepire, nel dettaglio è prevista l'esclusione dalla demolizione di una parte del costruito, individuato tra la Via Ricasoli angolo Via Pio X in Catasto identificato al Fg. 12 con le p.lle 263 e 798. Inoltre, nella medesima Delibera viene richiesta la cessione al Comune dell'intero fabbricato suddetto, quale immobile da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità previo lavori di funzionalizzazione eseguiti della stessa impresa compresa la sistemazione dell'area di pertinenza a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

COMUNE DI BISCEGLIE
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA"
ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA di C.C. n°41 del 17/06/2021
 ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - Legge Regione Puglia n°21/2008

Le proprietà, le relative superfici ed i volumi esistenti delle due zone di intervento, individuate nel foglio di mappa catastale (Tavv. 4/A e 5/A), sono riportate nella **Tab. A**.

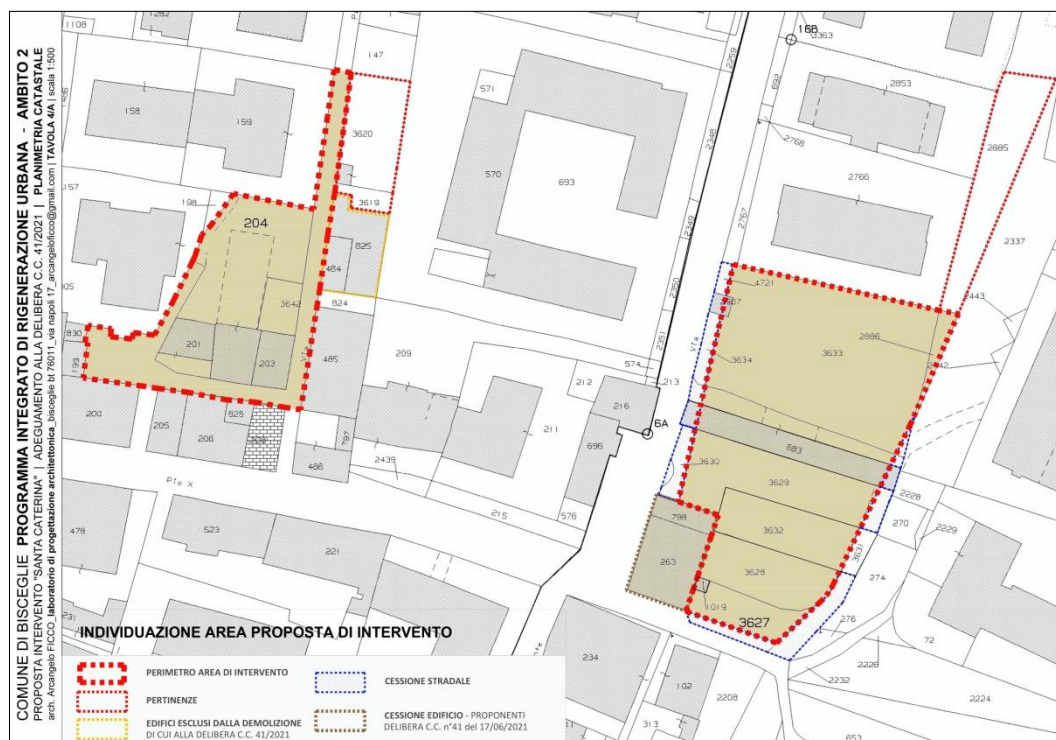


TAVOLA 4/A - Individuazione area proposta di intervento su cartografia catastale

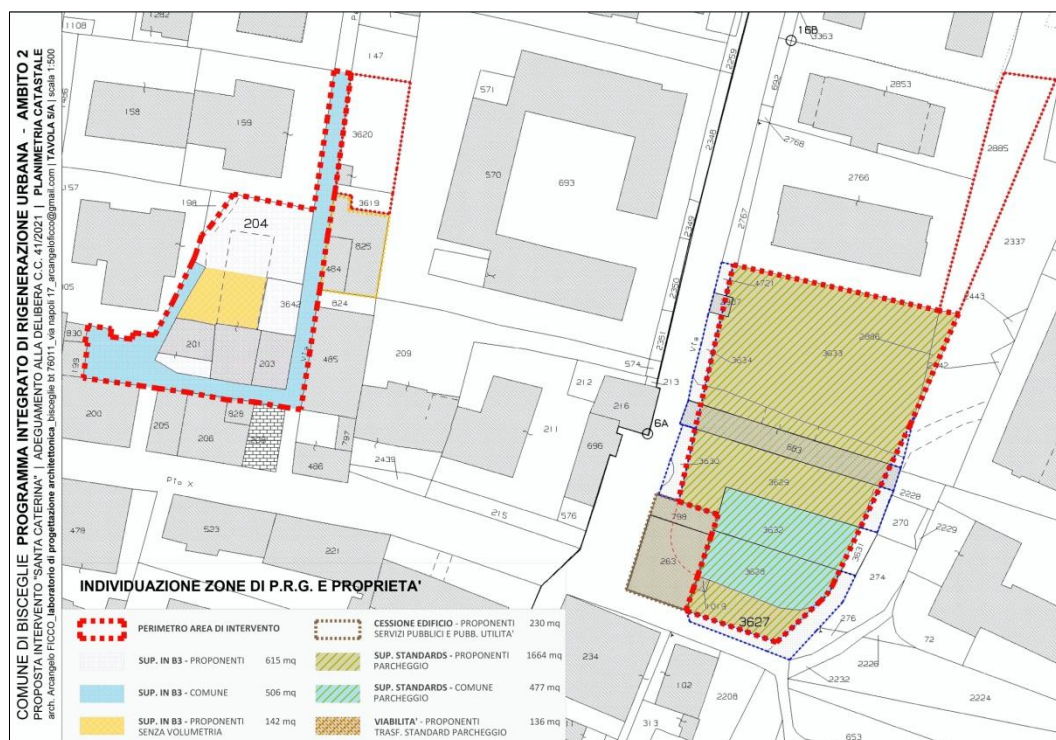


TAVOLA 5/A - Individuazione delle proprietà area proposta di intervento con zonizzazione di P.R.G.

Tab. A

Tab. A - individuazione dati dell'area di intervento

COMUNE DI BISCEGLIE
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA"
ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA di C.C. n°41 del 17/06/2021
ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - Legge Regione Puglia n°21/2008

dalla tabella A si evince:

Zona B3 Maglia 114

proprietà dei proponenti	mq	615
proprietà del Comune di Bisceglie	mq	506
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	mq	1121

Maglia 41 STANDARD

proprietà dei proponenti	mq	1735
proprietà del Comune di Bisceglie	mq	477
SUPERFICIE TOTALE STANDARD ATTUALE	mq	2212
a sottrarre porzione della p.lla 263 (*)	mq	- 41
a sottrarre porzione della p.lla 798 (*)	mq	- 30

(*) **porzione area di sedime degli edifici da cedere al Comune di cui alla Delibera di C.C. n°41 del 17/06/2021**, di proprietà dei proponenti da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, individuati catastalmente con le p.lle 263 e 798

SUPERFICIE TOTALE STANDARD DECURTATA	mq	2141
a sommare porzione delle p.lle 1019 e 3627 (#)	mq	+ 136

(#) **compensazione della superficie destinata a standard nella Maglia 41** (parcheggio), mantenendo invariati i quantitativi dei parametri urbanistici del PRG, attraverso la trasformazione dell'area adiacente attualmente destinata alla viabilità di proprietà dei proponenti, individuata catastalmente con le p.lle 1019 - 3627

SUPERFICIE TOTALE STANDARD IN VARIANTE	mq	2277
---	-----------	-------------

Zona B3 Maglia 114- superficie senza volumetria
--

proprietà dei proponenti	mq	142
--------------------------	----	-----

Maglia 41 STANDARD - cessione stradale

proprietà dei proponenti	mq	587
--------------------------	----	-----

Volumi esistenti

Zona B3 Maglia 114 - rimozione volumetrie esistenti	mc	1696,50
Zona Maglia 41 STANDARD totali da delocalizzare	mc	2570,80

1.2.2 Effetti sul PIRU - Ambito 2 della Delibera di Consiglio Comunale n°41 del 17/06/2021

La Delibera di Consiglio Comunale n°41 del 17/06/2021 relativa al PIRU - Ambito 2 - "Zona Santa Caterina" rende eseguibile il prosieguo dell'istruttoria volta all'approvazione definitiva della variante di P.R.G..

Nell'iter procedurale del PIRU la Regione Puglia - Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, in qualità di S.C.M.A., ha trasmesso il proprio contributo chiedendo testualmente: [...] *al fine di tutelare e valorizzare le specificità e i caratteri identitari del sistema storico insediativo di Bisceglie salvaguardando degli edifici censiti in catasto con le p.lle 825, 484 in affaccio su Via Peruzzi e le p.lle 263, 798 su Via Ricasoli* [...]. Inoltre, sempre la Regione Puglia - Sezione Infrastrutture per la Mobilità, in qualità di S.C.M.A., ha trasmesso il proprio contributo ritenendo necessario l'inserimento nel progetto delle seguenti informazioni:

- individuazione dei posti per disabili e relativa accessibilità dei marciapiedi;
- indicazione degli attraversamenti pedonali;
- indicazione varchi di accesso/uscita parcheggi e viabilità interna;
- predisposizione delle misure idonee al raggiungimento degli obiettivi di mobilità sostenibile previsti nel Piano Regionale dei Trasporti e del Piano di Attuazione 2015 - 2019.

Concluse le procedure di consultazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.), il Servizio Ambiente-Demanio-Patrimonio, con Determina n.297 del 11/12/2018, ha dichiarato di NON ASSOGGETTARE A PROCEDURA VAS il Programma di Rigenerazione Urbana - Ambito 2 - "Zona Santa Caterina", relativo all'intervento nella Maglia n.114 e n.41 del P.R.G. recependo le prescrizioni indicate dagli S.C.M.A., su menzionate.

Il Programma di Riqualificazione a conclusione della fase istruttoria riceve il **parere favorevole** della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture, e nella Relazione Tecnica integrativa del 13/09/2019 per l'aspetto urbanistico alla proposta di adozione del PIRU, della aree comprese nella Zona B3 Maglia n°114 di P.R.G. e in zona a standard della Maglia n°41, ricadente nell'Ambito 2 del DPP di Rigenerazione Urbana riporta le seguenti prescrizioni:

- l'intervento proposto in variante agli strumenti urbanistici comunali, dovrà essere assoggettato alle procedure di approvazione previste dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008;
- Dovranno essere rispettate le opzioni di riqualificazione dettate dal DPP per l'Ambito 2 approvato con Delibera di CC n. 17 del 21.03.2011;
- prima dell'indizione della Conferenza di Servizi prevista dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008, la proposta progettuale, e relativi elaborati tecnico-grafici, dovranno essere adeguati alle prescrizioni indicate dagli S.C.M.A. e recepiti dalla Determina Dirigenziale n. 267 del 11.12.2018;
- dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, ai sensi della L.R. n. 12/2008, una quota minima del 10% della volumetria realizzabile, per alloggi da destinare a residenza sociale;
- prima dell'indizione della Conferenza di Servizi prevista dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008, dovrà essere acquisito il "parere di compatibilità paesaggistica" ai sensi dell'art 96 lett. c) e d) delle NTA del PPTR della Regione Puglia, in quanto trattasi di intervento ricompreso tra gli ulteriori contesti paesaggistici "città consolidata" definiti dall'art. 74 delle NTA del PPTR;
- prima dell'indizione della Conferenza di Servizi prevista dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008, dovrà essere acquisito il parere dell'Ufficio Sismico e Geologico della Regione Puglia, ai sensi della 89 del DPR 380/01.

Il provvedimento conclusivo, la Delibera n. 41 del 17/06/2021, definisce quattro punti sostanziali, i quali richiedono un adeguamento della proposta di Rigenerazione Urbana da parte della ditta proponente e precisamente:

- 1)** fare proprie le considerazioni espresse nella Relazione Tecnica integrativa rilasciata dalla Ripartizione Pianificazione e Programmi ed Infrastrutture del 13/09/2019, che del provvedimento di delibera è parte integrante.
- 2)** prendere atto delle risultanze della 3^a Commissione Consiliare del 09/06/2021, come da verbale, nel quale viene stabilito che: *"al fine di tutelare le relitte testimonianze di Città storica, nonché di tenere conto del parere espresso della Regione Puglia -Ufficio Paesaggio in sede di verifica di assoggettabilità al VAS in cui si evince la possibile contrarietà alla demolizione dei fabbricati precedenti agli anni'50 esistenti in Via Ricasoli, Via Pio X, nonché in Via Peruzzi; inoltre non trattandosi di area tipizzata zona F ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/68 si ritiene non obbligatoria la cessione del 10% di volumetria da destinare a edilizia residenziale sociale e, pertanto, si propone la cessione dell'intero fabbricato di Via Ricasoli angolo Via pio X al Comune quale immobile da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità previo lavori di rifunzionalizzazione da parte della stessa impresa, e di cedere gli stessi, in particolare quello su Via Pio X, al Comune di Bisceglie in luogo della cessione del 10% della volumetria per edilizia sociale; ciò considerato anche lo scambio di aree a standard urbanistici per i quali rimane inalterata la quantità indicata dal PRG; inoltre, l'area di pertinenza dello stesso immobile dovrà essere mantenuta a verde pubblico privo di recinzioni, con opere eseguite sempre dalla stessa impresa a scomputo degli oneri di urbanizzazione in luogo della sistemazione a parcheggio nella stessa area, atteso che l'impresa realizzerà un'area a parcheggio in prossimità dell'area di Santa Caterina".*
- 3)** Adottare, con le prescrizioni e considerazioni espresse dalla 3^a Commissione Consiliare, la variante di P.R.G. del PIRU Ambito 2 - Zona Santa Caterina – Variante Urbanistica, ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale n°21/2008, delle Maglie n°114 e n°41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana.
- 4)** Incaricare il Dirigente della Ripartizione Pianificazione e Programmi ed Infrastrutture del prosieguo dell'istruttoria volta all'approvazione definitiva della variante di PRG oggetto del presente provvedimento.

1.2.3 Situazione edilizia dell'area di intervento

Dall'analisi delle condizioni del contesto urbano e dalle connesse problematiche ambientali ed insediative nella tabella che segue sono state sintetizzate le soluzioni che saranno adottate all'interno dell'area di intervento.



Peculiarità del contesto		Programmi di rigenerazione urbana	
problematiche rilevate		soluzioni da adottare	
AMBIENTALI	Scarsa qualità degli spazi urbani	Organizzazione di un sistema di interventi, fisico-funzionali e percettivi in grado di implementare la qualità degli spazi urbani	
	Presenza di "vuoti" urbani degradati e degradanti	Attrezzamento delle aree, in particolare per parcheggi e/o verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto	
	Presenza di reti infrastrutturali degradanti (cavi elettrici aerei, sistemi di illuminazione obsoleti e fonti di inquinamento luminoso)	Sostituzione degli elementi obsoleti ed inquinanti, interrimento dei cavi aerei nei tratti più degradati, rifacimento dei manti stradali, inserimento di elementi di arredo urbano con preferenza delle componenti verdi	
	Presenza di superfetazioni, costruzioni dequalificanti e/o abusive	Diradamento e demolizione delle strutture dequalificanti e/o abusive, al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti	
INSEDIATIVE	Attuale realizzazione delle sole componenti edilizie residenziali, a scapito della fornitura di servizi e standard di quartiere e conseguente insufficiente dotazione di standard o non attrezzamento di quelle esistenti	Realizzazione delle componenti urbanizzative dei contesti, con particolare riferimento ai parcheggi, al verde attrezzato ed ai luoghi pubblici di socializzazione ed ai servizi	
	Disomogeneità e netta cesura tra gli ambiti individuati ed il contesto urbano adiacente	Scelta di soluzioni progettuali conformi alla normativa vigente e il collegamento con le tipologie edilizie presenti nei contesti adiacenti	
	Prevalente carattere monofunzionale del contesto	Destinazione dei piani terra di alcuni edifici residenziali per le attività commerciali	



figura 03 vista zenitale dell'intera area di intervento e individuazione dei punti fotografici



figura 04 Via Degli Artigiani - Area Maglia 41



figura 05 Via Pio X angolo Via Degli Artigiani - Area Maglia 41



figura 06 Via Pio X angolo Via Ricasoli - Area Maglia 41



figura 07 Via Ricasoli - Area Maglia 41



figura 08 Via Peruzzi angolo - Area Maglia 114



figura 08 Via Peruzzi angolo Via Cafagna - Area Maglia 114



figura 09 Via Cafagna angolo Via Peruzzi - Area Maglia 114



figura 10 Via Peruzzi angolo Strada Privata - Area Maglia 114

Le risultanze espresse nella fase di istruttoria (da tutti i soggetti competenti consultati), successivamente definite nella Determina del C.C. n°41/2021 e la formulazione del quadro conoscitivo della contesto urbano analizzato, relativo alle aree di intervento, hanno necessariamente richiesto di riformulare l'idea guida del progetto presentato adeguandola e traducendola in un piano operativo aggiornato degli interventi. Di fatto, sulla base della precedente idea guida, è stato possibile individuare le macroazioni operative del progetto che perseguiranno, con interventi specifici e tenuto conto delle peculiarità, i seguenti obbiettivi:

- **rinnovare ambiti degradati della città**, salvaguardando e tutelando le testimonianze della stratificazione storica e culturale, per migliorare la qualità urbana;
- **accrescere la dotazione dei servizi di quartiere**, dei parcheggi e delle opere infrastrutturali attraverso il reperimento di risorse pubbliche e private;
- **migliorare la qualità abitativa e del costruito** attraverso il perseguimento di più elevati standard.

2.FATTIBILITA' DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

2.1 L'idea guida della proposta con il recepimento della Delibera di C.C. n°41/2021

Dall'analisi della situazione urbanistica ed edilizia dell'area di intervento presentata il 22/02/2018 con la proposta di Rigenerazione Urbana in variante al P.R.G. e dai successivi adeguamenti richiesti con la Delibera del C.C. n°41/2021 è stata rielaborata l'idea guida con una nuova proposta di intervento, sintetizzata nella seguente articolazione:

a) **delocalizzazione dei volumi esistenti**, individuati nella Maglia 41 - destinata a STANDARD di P.R.G., in area diversa da quella originaria al fine di:

- affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti, demolendo una parte dei fabbricati esistenti e salvaguardando gli edifici identificati dalla Delibera del C.C. n°41 del 17/06/2021, trasformandone per questi ultimi le volumetrie in attrattori sociali e servizi di quartiere che andranno ad ampliare la presenza di componenti urbanizzate di contesto nel quartiere;
- attrezzare le aree destinate a standard urbanistici (nella fattispecie destinate a parcheggio), attualmente "vuoti" urbani degradati e in totale stato di abbandono, attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire standard di vivibilità adeguati ai residenti in grado di agevolare l'accessibilità ai contesti limitrofi (es. attuale restringimento di Via Ricasoli e di Via Pio X angolo Via degli Artigiani);
- attuare soluzioni progettuali conformi alla normativa vigente e il collegamento con le tipologie edilizie presenti nei contesti adiacenti.

b) **rimozione con trasferimento delle volumetrie esistenti e realizzabili della ZONA B3** (Maglia 114 di P.R.G.) **nella Maglia 41 - STANDARD di P.R.G.** per la realizzazione di edifici destinati alla residenza, previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al fine di:

- affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti nel quartiere, escludendo e salvaguardando gli edifici identificati dalla Delibera del C.C. n°41 del 17/06/2021;
- realizzare un sistema di interventi, fisico-funzionali e percettivi in grado di implementare la qualità degli spazi urbani (Via Peruzzi - Largo Farini);
- attrezzare il "vuoto" urbano presente, in parcheggi e/o verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti limitrofi;
- Sostituire gli elementi obsoleti ed inquinanti, interrimento dei cavi aerei nei tratti più degradati, rifacimento dei manti stradali, inserimento di elementi di arredo urbano con preferenza delle componenti verdi.

Gli interventi previsti all'interno delle aree individuate, mirano ad un unico obiettivo generale che è quello di migliorare la qualità urbana ed ambientale di questa porzione di città.

2.2 Normativa di riferimento per l'intervento

L'esigenza di intervenire sul territorio urbanizzato attraverso modalità operative in grado di centrare gli obiettivi della rigenerazione urbana attraverso piani integrati di sviluppo urbano fortemente caratterizzati da azioni volte alla sostenibilità ambientale e, in particolare, alla riqualificazione della città esistente e al contenimento dell'espansione urbana, destinati al recupero di aree urbane dove si concentrano problemi di natura fisica, sociale ed economica, ha determinato una significativa vitalità sia a livello statale che regionale in termini di produzione di strumenti destinati a favorire gli interventi di trasformazione urbana.

A tal proposito, relativamente alla normativa della Regione Puglia, è utile riportare gli articoli contenuti nell'integrazione alla Legge Regionale n.21 del 29/07/2008 "Norme per la rigenerazione urbana", introdotti con l'**art. 9 della L.R. Puglia n.21 del 01/08/2011** "Integrazioni alla Legge Regionale 29/07/2008, n.21".

Tale norma all'art.9 riporta il testo della suddetta integrazione, identificato dal titolo "Art.7 ter - Riquilificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali".

Il comma 1 del citato articolo, riporta quanto segue:

*"Per favorire interventi di riqualificazione di aree urbane degradate, i comuni possono individuare ambiti del territorio comunale ove è consentita la sostituzione, **attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nella medesima area o la rimozione con delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse**, di singoli edifici destinati alla residenza o a usi strettamente connessi, **legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia**, secondo criteri rispondenti all'esigenza di migliorare la qualità ambientale e architettonica degli insediamenti, di assicurare il risparmio delle risorse energetiche e idriche, di ridurre il consumo del suolo agricolo e della mobilità individuale su gomma."*

Al comma 2 sono specificati quali sono i criteri per l'assegnazione di volumetrie premiali, al fine di incentivare tali interventi di sostituzione edilizia/delocalizzazione. Tale premialità può raggiungere un massimo del 10% della volumetria preesistente, purché sussistano le seguenti condizioni:

- a)** gli edifici da sostituire o rimuovere devono essere ubicati all'interno dei centri abitati;
- b)** la demolizione non può interessare comunque gli immobili elencati nel comma 6 dell'articolo 7 bis della presente legge (zone territoriali omogenee A);
- c)** la ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo in cui si inserisce, curando particolarmente le relazioni con la natura, forma, dimensione e funzione di tutti gli spazi costruiti e spazi aperti che hanno rilevanza ai fini della migliore fruizione dello spazio pubblico e di uso pubblico;
- d)** la ricostruzione non può avvenire nella stessa area oggetto di demolizione qualora l'edificio sia ubicato in una delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7 bis (area a vincolo paesaggistico, in ATE "A" o "B" del PUTT/p, in aree protette nazionali, in ambiti ad alta pericolosità idraulica, nelle oasi di protezione, nelle zone umide);
- e)** ove si proceda alla delocalizzazione delle volumetrie, le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere da edificazione; a tal fine, l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree;
- f)** ove si proceda alla delocalizzazione, la ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera e), in area o aree ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7 bis, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il Comune e l'interessato;
- g)** la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea o strettamente connessa a quella dell'edificio demolito;

h) la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla L.R. 13/2008. A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 3 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

Il comma 3 specifica che, "ferme restando le condizioni di cui al comma 2, il valore massimo della misura premiale è elevato, comunque nei limiti del 35% della volumetria dell'edificio esistente:

- a) di un ulteriore 10 per cento della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana;*
- b) di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito sia destinato a edilizia residenziale sociale per una quota minima pari al 20 per cento della sua volumetria, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune;*
- c) di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 4 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. 13/2008 e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge "prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001;"*
- d) di un ulteriore 5 per cento della volumetria preesistente qualora l'edificio ricostruito sia realizzato ad esito di concorsi di idee o di progettazione ai sensi della legge regionale 10 giugno 2008, n.14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio).*

In merito all'idea guida della presente proposta di intervento "delocalizzazione dei volumi esistenti, individuati nella **Maglia 41** - STANDARD di P.R.G., in area diversa da quella originaria", ai sensi dell'art.7 quinquies "Disposizioni comuni agli interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la demolizione e la ricostruzione di edifici" il comma 7, definisce che gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria, previsti dall'art.7 ter, non richiedono variante agli strumenti urbanistici generali. Qualora invece le suddette condizioni non siano soddisfatte, **requisito che riguarda la proposta d'intervento**, gli interventi di cui sopra possono essere autorizzati dal Comune, con l'eventuale previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali per la quale, ove l'intervento sia inserito in un programma integrato di rigenerazione urbana, si applica il procedimento disciplinato dall'art.6.

Pertanto l'intervento proposto nel PIRU Ambito 2 - "Zona S. Caterina" con il successivo adeguamento della proposta alla Delibera del C.C. n.41/2021 dovrà seguire il "Procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali" così come disciplinato dall'art. 6 della L.R. n.21/08 e precisamente l'articolato riporta:

- 1. I programmi integrati di rigenerazione urbana non conformi ai piani regolatori generali, ai programmi di fabbricazione o alle previsioni strutturali dei piani urbanistici generali comunali vigenti sono adottati con atto deliberativo del consiglio comunale sulla base di quanto stabilito dal documento programmatico per la rigenerazione urbana e tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, economiche e culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui.*
- 2. Il sindaco, dopo l'adozione del programma integrato di rigenerazione urbana, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma.*
- 3. In sede di conferenza di servizi le amministrazioni partecipanti, nel rispetto del principio di copianificazione, devono indicare le ragioni ostative o, ove possibile, le modifiche necessarie ai fini della conclusione positiva dell'iter del programma mediante l'approvazione dell'accordo di programma.*

4. In caso di approvazione da parte della conferenza, lo schema di accordo di programma, sottoscritto dai soggetti intervenuti alla conferenza di servizi e corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta, ivi compresa quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche, è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del comune interessato, durante i quali chiunque può prenderne visione.
5. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione sul BURP e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale, nonché mediante l'affissione di un avviso all'albo pretorio con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel BURP.
6. Entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURP gli interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni.
7. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute.
8. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, il sindaco del comune interessato chiede al Presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla conferenza di cui al comma 2 per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo.
9. L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale entro i trenta giorni successivi, produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del sindaco all'accordo. Tale ratifica deve intervenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla stipula dell'accordo.

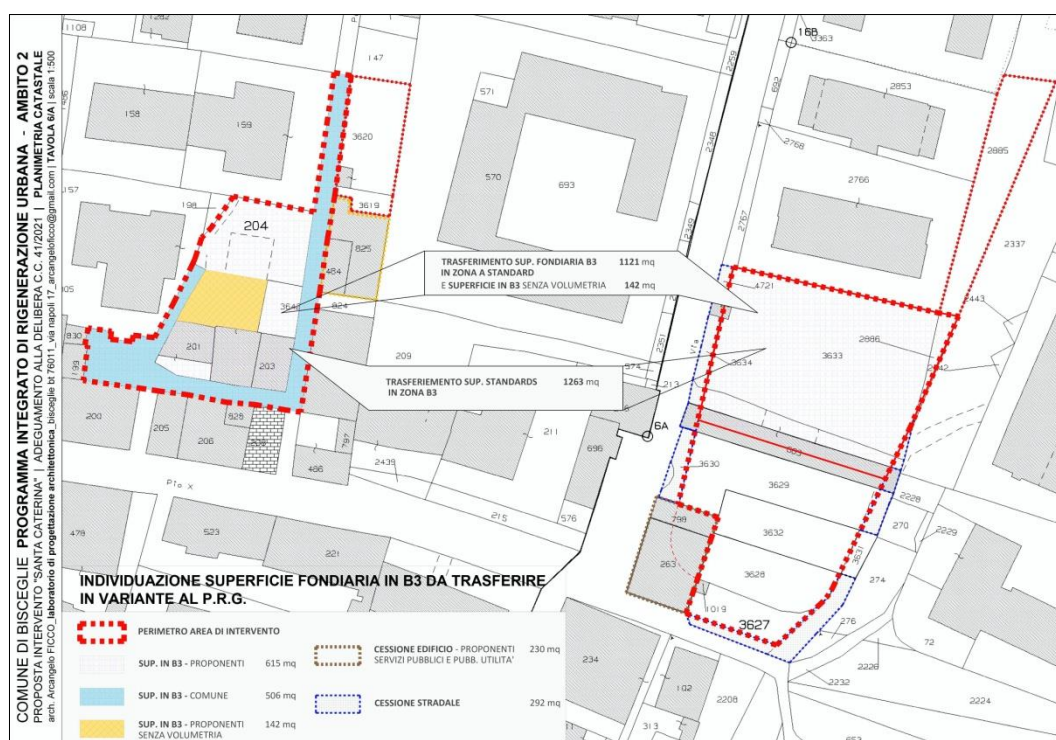


TAVOLA 6/A - Individuazione della superficie fondiaria in B3 da trasferire in variante al P.R.G.

COMUNE DI BISCEGLIE

INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA"

ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA di C.C. n°41 del 17/06/2021

ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - Legge Regione Puglia n°21/2008

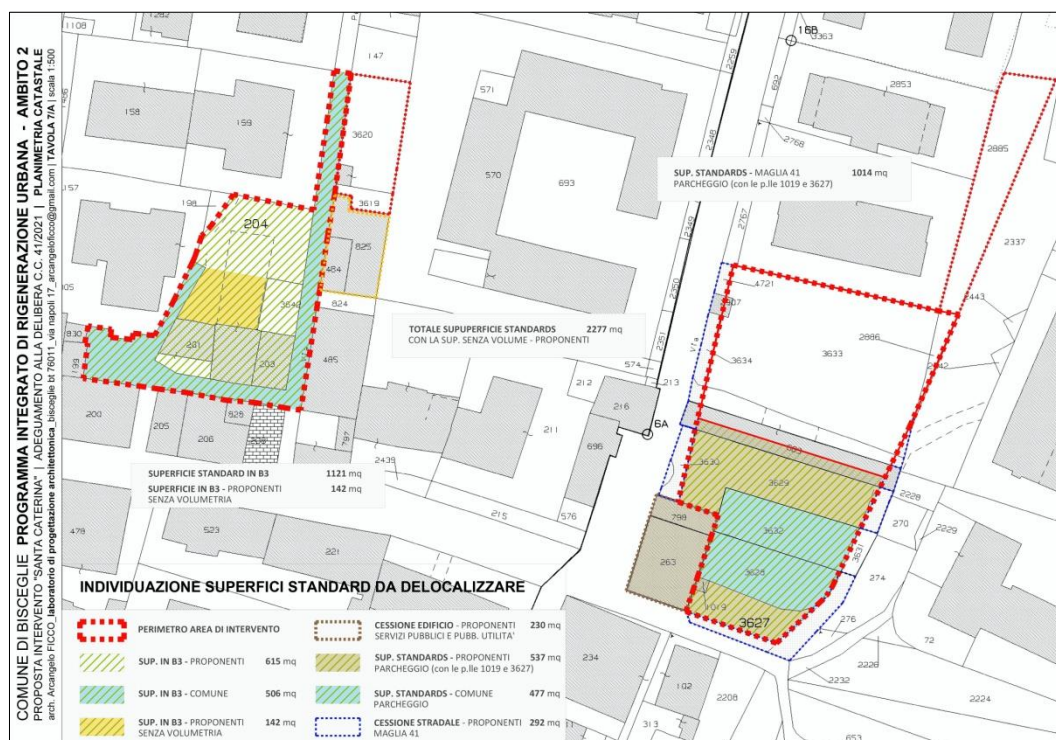


TAVOLA 7/A - Individuazione delle superfici standard da de localizzare in variante al P.R.G.

In sintesi, tale variante consiste nello scambio/trasferimento di pari superfici in aree diverse da quelle originarie, senza alterare i parametri urbanistici del P.R.G. ma solo la loro ubicazione nell'immediata zona limitrofa. Nella TAV. 7/A sono evidenziate le superfici a standard trasferite dalla Maglia 41 - STANDARD di P.R.G. alla zona B3 e le restanti superfici a standard della stessa Maglia 41 ed in particolare:

▪ Zona B3 **Maglia 114**

superficie proprietà dei proponenti	mq	615
superficie del Comune di Bisceglie (Largo Farini e Via Peruzzi)	mq	506
SUPERFICIE Standard sommano	mq	1121

▪ Superficie residua **Maglia 41** - STANDARD

superficie proprietà dei proponenti	mq	537
superficie proprietà del Comune di Bisceglie	mq	477
SUPERFICIE Standard sommano	mq	1014

▪ Superficie senza volume **Maglia 114**

superficie proprietà del proponenti	mq	142
SUPERFICIE Standard	mq	142

SUPERFICIE Standard - PARCHEGGIO	mq	2277
---	-----------	-------------

▪ SUPERFICIE standard con recupero della palazzina **Maglia 41**

proprietà del proponenti	mq	230
SUPERFICIE Standard - SERVIZI PUBBLICI	mq	230

Con la variante proposta, aggregando la superficie senza volume della Maglia 114 di proprietà dei proponenti, si avrebbe un incremento della **superficie a standard di P.R.G. destinata a parcheggio pubblico da 2212 mq** della originaria Maglia 41 a **mq 2277**. Nella sommatoria non è inclusa la superficie di mq 230 che si acquisirebbe, come area a standard destinata a servizi pubblici, con la cessione e il conseguente recupero funzionale da parte dai proponenti dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X di cui al punto 2 della Delibera di C.C. n.41/2021.



TAVOLA 8/A Individuazione della volumetria esistente da delocalizzare

Nella TAV. 8/A sono evidenziati i volumi, pari a mc 2570,80, di tutti gli edifici presenti nella Maglia 41 oggetto della delocalizzazione sulla *superficie fondiaria* B3 trasferita mediante variante al P.R.G., la quale sarà composta dalla somma di 1121,00 mq di superficie con volumetria e 142,00 mq di superficie senza volumetria utilizzata come area di sedime nel nuovo edificio residenziale.

2.3 Parametri ed indici urbanistici della proposta

I parametri e gli indici urbanistici della seguente proposta sono stati suddivisi in base alla zone di intervento e precisamente:

- nella Zona B3 **Maglia 114** (trasferimento della superficie fondiaria mediante variante al P.R.G.) i parametri adottati sono quelli relativi all'art. 35 "zona di completamento B3" delle N.T.A. del P.R.G. ai quali si sommeranno le premialità e/o gli incentivi previste dall'art. 3 comma 2.b) della D.C.C. n.33 del 24/05/2010 "Adempimenti di competenza comunale - Legge Regionale n.13 del 2008 Norme per l'abitare sostenibile";
- nella delocalizzazione dei volumi esistenti della **Maglia 41** STANDARD sono state adottate le premialità previste dall'art. 7 ter comma 2 e 3 della L.R. Puglia n.21/2008 come integrata in G.U. n.121 del 02/08/2011.

2.4 Scheda urbanistica

I dati tecnici cui si è fatto riferimento nella progettazione urbanistica sono riportati nella seguente **Tab. B**

Tab. B

SCHEDA URBANISTICA					
VOLUMETRIA COMPLESSIVA DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO					
ZONA B3	PARAMETRI ED INDICI ZONA B3 - art.35 NTA di PRG				
	SUPERFICIE FONDIARIA	Vmax (A) I.f.f. 4,5 mc/mq (I.f.f. x S.F.)	BONUS max (B) L.13/08 - DCC 33/10 livello 3 → + 8%	Vmax + BONUS max (A) + (B)	
	mq	mc	mc	mc	
	PROPONENTI	615,00	2767,50	221,4	2988,90
	COMUNE	506,00	2277,00	182,16	2459,16
	TOTALI	1121,00	5044,50	403,56	5448,06 (I)
VOLUMI ESISTENTI ZONA maglia 41	PARAMETRI ED INDICI L.R. Puglia n. 21/08 art. 7 ter - DELOCALIZZAZIONE VOLUMI				
	Particelle N.C.T. PROPONENTI	VOLUME ESISTENTE (C) DELOCALIZZARE	DA	BONUS max (D) art. 7 ter comma 2 e 3 → 10% + 10%	VOLUME ESISTENTE + BONUS max (C) + (D)
		mc		mc	mc
	263	1647,00		329,40	1976,40
	683	540,00		108,00	648,00
	798	331,00		66,20	397,20
	1019	13,80		2,76	16,56
	2907	39,00		7,80	46,80
	TOTALI	2570,80		514,16	3084,96 (II)
PROPOSTA	PARAMETRI ED INDICI PROPOSTA DI INTERVENTO				
	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME TOTALE (E) (A) + (C)	BONUS Totale (F) (B) + (D)	VOLUME TOTALE max G = (E) + (F)	
	mq	mc	mc	mc	
	1263,00	7615,30	917,72	8533,02	(III)

allegato nel quale il contenuto è rintracciabile

Tabella A

Tabella A

COMUNE DI BISCEGLIE
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA"
ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA di C.C. n°41 del 17/06/2021
ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - Legge Regione Puglia n°21/2008

Dalla **Tab. B** si evince:

▪ **Zona B3 - Superficie Fondiaria 1121 mq – I.f.f. 4,5 mc/mq**

Vmax (art.35 delle N.T.A. di P.R.G.)

1121,00 x 4,5 = mc 5044,50 (A)

Bonus 8% (D.C.C. n.33/2010 – L. R. n.13/08)

5044,50 x 8% = mc 403,56

B3 - Volume Max **mc 5448,06**

▪ **Maglia 41 - STANDARD**

Volumi esistenti da delocalizzare

mc 2570,80 (B)

Bonus 20% (art. 7 ter comma 2 e 3 L. R. n.21/08)

2570,80 x 20% = mc 514,16

Maglia 41 STANDARD - Volume Max **mc 3084,96**

VOLUME TOTALE (A) + (B)

mc 5044,50 + mc 2570,80 =

mc 7615,30

VOLUME TOTALE + BONUS TOTALI

mc 403,56 + mc 514,16 =

mc 8533,02

3. LA PROPOSTA DI INTERVENTO CON L'ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA C.C. n.41/2021

3.1 Il progetto

L'idea progettuale con il recepimento delle risultanze della Commissione Consiliare del 09/06/2021 e delle prescrizioni espresse nella Relazione Tecnica integrativa rilasciata dalla Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture del 13/09/2019, contenute al punto 1) e 2) della Delibera del C.C. n.41 del 17/06/2021, prende forma e trasforma la proposta presentata mantenendo una coerenza progettuale.

Nella presente proposta di intervento, per ottemperare alle considerazioni e prescrizioni espresse dal Consiglio Comunale nella succitata Delibera, si modificano le perimetrazioni delle aree (la superficie fondiaria in B3 passa dai 1323,00 mq agli attuali 1121,00 mq) e diminuiscono le volumetrie residenziali a realizzarsi per la zona B3 (il Vmax passa dai 5953,50 mc agli attuali 5044,50 mc).

Gli elementi cardine sui quali viene articolato l'adeguamento della proposta progettuale del PIRU Ambito 2 - "Zona Santa Caterina" - sono essenzialmente quattro, e si possono sintetizzare come segue:

1. sostituzione delle superfetazioni e costruzioni dequalificanti presenti in Largo Farini (zona ex B3 Maglia 141 trasformata con variante in STANDARD) e successiva **realizzazione del parcheggio a raso** e della pubblica illuminazione, per un totale di 27 stalli, meglio indicato nella Tav.9/A;
2. **realizzazione di un parcheggio a raso** con illuminazione pubblica per un totale di 13 stalli, e **sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X** - nella porzione della Maglia 41 destinata a STANDARD, meglio indicati nella Tav.9/A;
3. **l'intero fabbricato esistente tra Via Ricasoli e Via Pio X** (individuato in Catasto con le p.lle 263 e 798) da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, **sarà oggetto di lavori di funzionalizzazione e successivamente ceduto al Comune** dal proponente;
4. **realizzazione di un edificio residenziale** nella porzione di area ex STANDARD della Maglia 41 di **1263,00 mq** oggetto di variante al P.R.G. (somma della *superficie fondiaria* 1121,00 mq e della *superficie senza volume* 142,00 mq), costituito da un piano terra ad uso commerciale e cinque piani più attico, meglio indicato nella Tav.11/A.



figura 11 il progetto del PIRU "ZONA S. CATERINA" con individuazione dei quattro interventi

COMUNE DI BISCEGLIE
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA"
ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA di C.C. n°41 del 17/06/2021
 ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - Legge Regione Puglia n°21/2008



TAVOLA 9/A – planimetria generale proposta intervento su catastale



TAVOLA 11/A – profili, sezioni e schema tipologico

3.2 Fattibilità economica

Il criterio finanziario, ovvero la sostenibilità degli interventi, è uno strumento fondamentale per l'attuazione della proposta. Il criterio di sostenibilità finanziaria verifica la fattibilità economica degli interventi previsti, accertando l'esistenza e la provenienza delle risorse finanziarie necessarie.

Tab. C

QUADRO TECNICO ECONOMICO D'INTERVENTO			
DESCRIZIONE	Q.tà	prezzo unitario	Totale
	mq/cad.	€	€
ONERI DI URBANIZZAZIONE CON RIGENERAZIONE			
Costo di Costruzione (ZONA B3 + ZONA Maglia 41)			€ 93 164,05
Costo U.P.			
Parcheggi/Marcapiedi	2277,00	€ 200,00	€ 455 400,00
Strade	967,00	€ 200,00	€ 193 400,00
Pubb. Illuminazione	10	€ 4 000,00	€ 40 000,00
Costo U.S.			
Riadattamento Edificio (230*2)	460,00	€ 650,00	€ 299 000,00
Sistemazione a verde	20	€ 150,00	€ 3 000,00
Cessione Bonaria Proponenti			
Aree Standards Residui	896,02	€ 352,80	€ 316 115,22
Strade	292,00	€ 352,80	€ 103 017,60
Edificio (230*2)	460,00	€ 500,00	€ 230 000,00
Acquisizione Volume L.go Farini e Via Peruzzi	506,00	€ 300,00	€ 151 800,00
Totale apporto risorse privato			€ 1 884 896,87
Incidenza risorse private/volumetria	Volume MAX	incidenza €/mc	
	8533,02	€ 220,89	

modalità apporto
risorse private

versamento

a scomputo
delle opere

a scomputo
delle opere

cessione
bonaria

versamento

Tab. C 1

QUADRO TECNICO ECONOMICO D'INTERVENTO			
DESCRIZIONE	Q.tà	prezzo unitario	Totale
	mq/cad.	€	€
ONERI DI URBANIZZAZIONE NUOVA ZONA B3			
Costo di Costruzione			€ 93 164,05
Costo U.P. dovuti			€ 20 027,57
Costo U.S. dovuti			€ 21 240,98
Area a Standard	767,97	€ 352,80	€ 270 940,45
Acquisizione Volume L.go Farini e Via Peruzzi	506,00	€ 300,00	€ 151 800,00
Totale dovuto			€ 557 173,04
Incidenza risorse private/volumetria	Volume MAX	incidenza €/mc	
	8533,02	€ 65,30	

COMUNE DI BISCEGLIE
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA"
ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA di C.C. n°41 del 17/06/2021
ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - Legge Regione Puglia n°21/2008

Nella **Tab. C** - Quadro economico di intervento con rigenerazione, è stata determinata la valutazione e convenienza pubblica della proposta di intervento utilizzando il V max + BONUS max di ogni zona, nella **Tab. C1** gli oneri di urbanizzazione a carico dei proponenti, ed in particolare:

- Determinazione degli oneri di urbanizzazione applicando solo in zona B3 la Delibera di Consiglio Comunale n.33/2010 – in attuazione della L.R. Puglia 13/2008 – con livello di sostenibilità 3 ⇒ (riduzione del C.C. e costo U.S. del 70%) di cui alla seguente **Tab. D**;

Tab. D

DETERMINAZIONE ONERI DI COSTRUZIONE

ZONA B3

Vmax + BONUS max (a)	Sup. Lorda (b) (a) /h	s.u.r. 80% (b)	s.n.r. 45% di s.u.r.	s.p. 45% di s.u.r.	
mc	mq	mq	mq	mq	
5448,06	1816,02	1452,82	653,77	653,77	
Applicazione della D.C.C. 33/2010 - L. 13/2008 - livello 3 → (riduzione del C.C. e costo U.S. del 70%)					
		s.u.r. mq	s.n.r. mq	s.p. mq	s.c. mq
C.di Costruzione	Sc = sur + 60% (snr+sp)	1452,82	392,26	392,26	2237,34
Costo U.P.	Sc = sur + 50% (snr+sp)	1452,82	326,88	326,88	2106,58
Costo U.S.	Sc = sur + 50% (snr+sp)	1452,82	326,88	326,88	2106,58

prezzo €/mq	riduzione 70%
€ 48,07	€ 14,42
€ 6,07	
€ 11,64	€ 3,49

TOTALE
€ 32 264,63
€ 12 786,96
€ 7 356,19
€ 52 407,78

ZONA maglia 41

Vmax + BONUS max (a)	Sup. Lorda (b) (a) /h	s.u.r. 80% (b)	s.n.r. 45% di s.u.r.	s.p. 45% di s.u.r.	
mc	mq	mq	mq	mq	
3084,96	1028,32	822,66	370,20	370,20	
Applicazione della D.C.C. 33/2010 - L. 13/2008 - livello 3 → (riduzione del C.C. e costo U.S. del 70%)					
		s.u.r. mq	s.n.r. mq	s.p. mq	s.c. mq
C.di Costruzione	Sc = sur + 60% (snr+sp)	822,66	222,12	222,12	1266,89
Costo U.P.	Sc = sur + 50% (snr+sp)	822,66	185,10	185,10	1192,85
Costo U.S.	Sc = sur + 50% (snr+sp)	822,66	185,10	185,10	1192,85

prezzo €/mq	riduzione 70%
€ 48,07	
€ 6,07	
€ 11,64	

TOTALE
€ 60 899,41
€ 7 240,61
€ 13 884,75
€ 82 024,77

- Determinazione delle aree a standard e/o monetizzazione applicando i criteri di monetizzazione in vigore e deliberati dal Consiglio Comunale, di cui alla seguente **Tab. E**;

Tab. E

DETERMINAZIONE AREE A STANDARDS E/O MONETIZZAZIONE

ZONA B3

Superficie a standard x mc					Indici Tabella (L.R. 31 ott. 1979, n.66) (relazione tra lff e lft)			
volume		mq/ab	mq					
B3	5448,06	x	0,09	=	490,33	2,24	mc/mq	
Superficie ottenibile dalla permuta al			35%					
B3	490,33	x	2,24	=	1098,33	mc	x 35% : 3 = 128,14	mq
Importo della monetizzazione e costo suolo per standard								
Importo minimo dell' O.M.I. anno 2017 - semestre 1					→ € 1 350,00			
Sup.		Valore O.M.I. (min.)		Monetizzazione		Costo al mq		
B3	128,14	x	€ 1 350,00	=	€ 172 986,80	=	€ 352,80	/mq

ZONA maglia 41

Superficie a standard x mc					Indici Tabella (L.R. 31 ott. 1979, n.66) (relazione tra lff e lft)			
volume		mq/ab	mq					
B3	3084,96	x	0,09	=	277,65	2,24	mc/mq	
Superficie ottenibile dalla permuta al			35%					
B3	277,65	x	2,24	=	621,93	mc	x 35% : 3 = 72,56	mq
Importo della monetizzazione e costo suolo per standard								
Importo minimo dell' O.M.I. anno 2017 - semestre 1					→ € 1 350,00			
Sup.		Valore O.M.I. (min.)		Monetizzazione		Costo al mq		
B3	72,56	x	€ 1 350,00	=	€ 97 933,65	=	€ 352,80	/mq

Nella **Tab. E** è stato determinato il costo del suolo per le aree a standard pari a **352,80 €/mq**. Tale costo è stato utilizzato in modo perequativo per la determinazione del valore monetario di tutte le superfici da cedere al Comune, standard residui (vedi **Tab. F**) e cessione stradale (vedi **Tab. C** e **Tab. C1**).

Tab. F

DETERMINAZIONE DEGLI STANDARDS RESIDUI E VALORE DEL SUOLO				
SUPERFICIE STANDARDS RESIDUI				
SUPERFICIE STANDARDS PROPONENTI (A)	STANDARDS (B) ZONA B3	STANDARDS (C) VOLUME DELOCALIZZATO	STANDARDS RESIDUI PROPONENTI (A) - (B+C)	allegato all'interno del quale il contenuto è rintracciabile
mq	mq	mq	mq	
1664,00	490,33	277,65	896,02	Tabella A - Tabella E
VALORE SUOLO STANDARDS RESIDUI				
Costo suolo per standards al mq →			€ 352,80	Tabella E
Superficie in mq			Monetizzazione	
896,02 x	€	352,80 =	€	316 115,86

Pertanto, si desume dal quadro tecnico economico dell'intervento che avremo un apporto totale di risorse private di circa **1.884.896,87 €** con un incidenza di **220,89 €/mc** su un Volume Totale Max di 8.533,02 mc.

4. CONCLUSIONI

Gli interventi da attuare nelle due aree individuate, mirano a perseguire il riassetto urbanistico ed edilizio di questo quartiere della città, attraverso il recupero funzionale degli immobili indicati nella Delibera di C.C. 41/2021 e la delocalizzazione dei fabbricati fatiscenti e sottoutilizzati (con il riutilizzo delle volumetrie residenziali esistenti), intervenendo anche su di tutti gli spazi aperti individuati nella proposta con l'attrezzamento delle aree, in particolare per parcheggi e/o verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto con un obiettivo ben preciso: ricucire e migliorare il tessuto urbano dell'intero quartiere.

Le strategie saranno differenziate nelle due zone individuate essendo in condizioni diverse l'una dall'altra, dove è prioritario introdurre la possibilità della sostituzione edilizia, con il duplice obiettivo di saturare le previsioni urbanistiche e migliorare la qualità urbana sostituendo l'edilizia presente di bassa qualità con realizzazioni in linea con le politiche attuali di innalzamento qualitativo e sostenibilità sia ambientale che energetica.

5. ALLEGATI

- **Elaborati Grafici;**
- **Tabelle Sinottiche;**
- **Documentazione Tecnica: Visure Catastali, Perizia Tecnica** relativa alla reale consistenza della p.lla 204 a firma del geom. GIUGLIESE M.C. e **Contratti Preliminari** di permuta immobiliare.