

08.09.2022

PONCELLA

**CITTA' DI BISCEGLIE
RIPARTIZIONE PIANIFICAZIONE
PROGRAMMI ED
INFRASTRUTTURE**

Oggetto: Risposta alla vostra nota n. 30987 del 12.08.2022 con particolare riferimento alla nota della Regione Puglia – Sezione Urbanistica prot. n. 29926 del 03.08.2022. PIRU – Ambito 4 – Zona Sant'Andrea – Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019 di tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 – maglia 60 di P.R.G. (via Veneto – via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale n. 9 di PRG (via E. Berlinguer) e maglia 104 di P.R.G. (via Padre Kolbe) in attuazione del DPRU L.R. 21/2008 e delibera di C.C. n. 17 del 21.03.2011. Intervento adeguato alla proposta di cui alla delibera di C.C. n. 14 del 24.02.2022

I sottoscritti ing. Pietro Consiglio, arch. Giuseppe De Cillis e ing. Mauro Pedone, con studio in Bisceglie alla via Fragata n. 219, in qualità di tecnici incaricati per il progetto di rigenerazione urbana di cui all'oggetto, in risposta alla nota prot. n. 29926 del 03.08.2022 della Regione Puglia – Sezione Urbanistica trasmessa dal comune di Bisceglie con nota n. 30987 del 12.08.2022, relazionano quanto segue:

CHIARIMENTO DEL PROFILO DELLA RIGENERAZIONE URBANA CON PUNTUALE RIFERIMENTO ALLE AZIONI PREVISTE DAL DPRU PER L'AMBITO 4 E AI CONTENUTI DEI PIRU DI CUI ALL'ART. 4 COMMA 1 DELLA L.R. 21/2008

Premesso che

- La L.R. 21/2008 all'art. 4 al comma 1. Recita:

Il programma integrato di rigenerazione urbana deve fondarsi su un'idea guida capace di orientare il processo di rigenerazione urbana e di legare fra loro interventi diversi afferenti alle politiche abitative, urbanistiche, ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo. Il programma riguarda prioritariamente:

- a) il recupero, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica di immobili destinati o da destinare alla residenza, con particolare riguardo all'edilizia residenziale sociale, garantendo la tutela del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale e l'uso di materiali e tecniche della tradizione;*
- b) la realizzazione, manutenzione o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;*
- c) l'eliminazione delle barriere architettoniche e altri interventi atti a garantire la fruibilità di edifici e spazi pubblici da parte di tutti gli abitanti, con particolare riguardo ai diversamente abili, ai bambini e agli anziani; d) il miglioramento della dotazione, accessibilità e funzionalità dei servizi socio-assistenziali in coerenza con la programmazione dei piani sociali di zona;*

- d) *il sostegno dell'istruzione, della formazione professionale e dell'occupazione;*
 - e) *la rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse, con particolare riferimento a suolo, acqua ed energia, alla riduzione delle diverse forme di inquinamento urbano, al miglioramento della dotazione di infrastrutture ecologiche e alla diffusione della mobilità sostenibile;*
 - f) *la conservazione, restauro, recupero e valorizzazione di beni culturali e paesaggistici per migliorare la qualità insediativa e la fruibilità degli spazi pubblici;*
 - g) *il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per favorire l'insediamento di attività turistico-ricettive, culturali, commerciali e artigianali nei contesti urbani interessati da degrado edilizio e disagio sociale.*
- Il DPRU del PIRU nell'ambito degli OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE al paragrafo A.3 Idea-guida della rigenerazione ed in particolare alle lettere d) ed e) ha previsto:

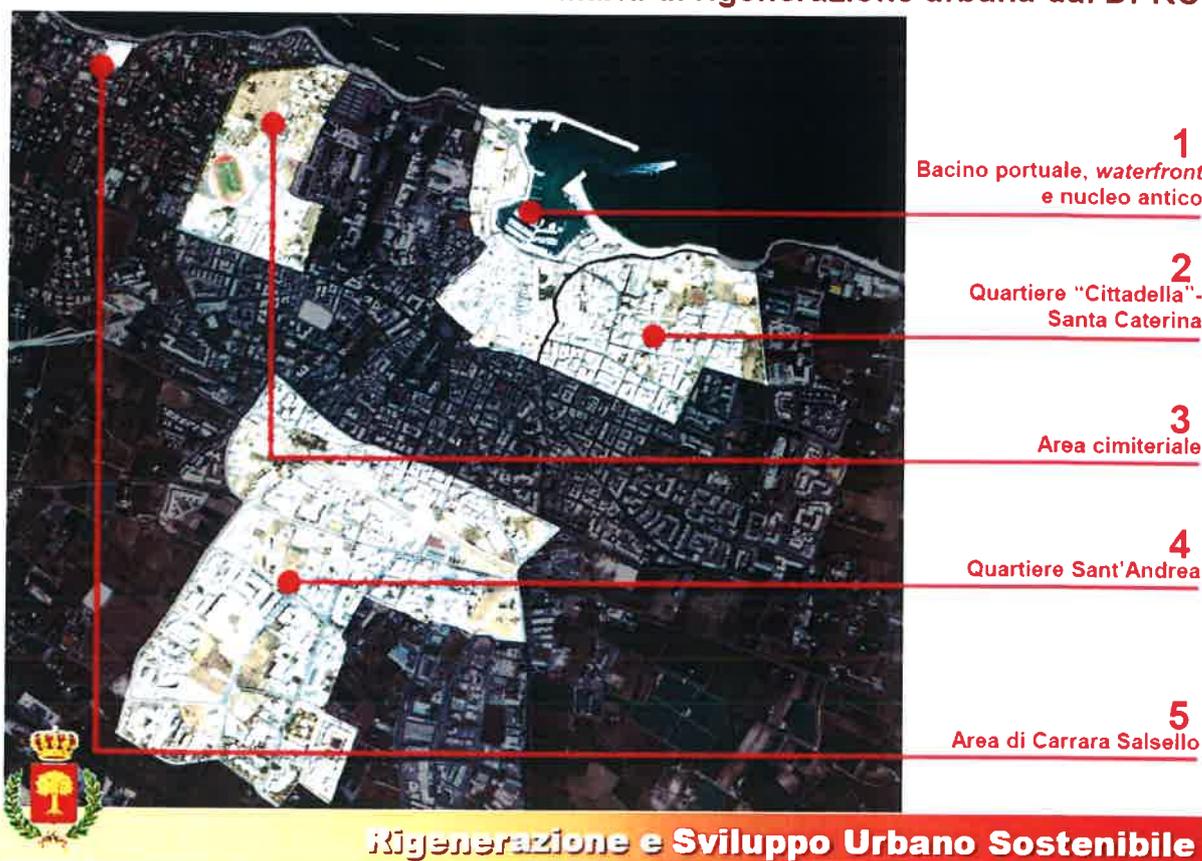
d) *Assetto e riqualificazione della città esistente:*

- *stratificazione della città esistente affidata a processi di rigenerazione urbana delle situazioni periferiche e/o marginali attraverso la promozione di interventi integrati materiali e immateriali di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale con particolare riferimento ai quartieri di Sant'Andrea, San Francesco e Salsello;*
- *rafforzamento della rete degli spazi (strade, parcheggi, piazze, spazi verdi, ecc.) e delle attrezzature pubbliche, quale elemento strutturante i processi di consolidamento e configurazione dell'insediamento esistente avviati nel tempo dall'Amministrazione;*
- *sostegno al completamento edilizio privato purché coerente con la configurazione della città pubblica ed ecosostenibile, eventualmente anche tramite interventi di sostituzione;*
- *potenziare l'asse commerciale da Piazza Diaz a viale Calace quale asse strutturante il centro urbano con la previsione di parcheggi alle due estremità dello stesso asse;*
- *promuovere l'integrazione al tessuto urbano dell'area attualmente occupata dalla Casa della Divina Provvidenza e migliorare le condizioni di fruizione pubblica dell'attuale Ospedale Civile dotandolo degli indispensabili spazi di parcheggio;*

e) *Qualità architettonica e ambientale delle aree periferiche e delle maglie in fase di urbanizzazione:*

- *qualificazione ambientale, morfologica e funzionale e rigenerazione attraverso l'introduzione delle attrezzature pubbliche necessarie, l'integrazione di funzioni residenziali e di servizio e produttivo-terziarie connesse alla residenza, come stimolo all'inclusione sociale e all'occupazione, eventualmente derivanti da delocalizzazione di diritti edificatori da trasferire e/o da sostituzioni, e mediante la riconfigurazione e funzionalizzazione degli spazi pubblici aperti e il risanamento ambientale energetico di edifici e spazi;*
- *promozione della sostenibilità ambientale dell'insediamento e dell'edilizia mediante l'incentivazione e il sostegno all'applicazione di metodi e tecniche di risparmio energetico, risparmio della risorsa idrica, bioarchitettura, ecc.*

Ambiti di rigenerazione urbana dal DPRU



- ► Attuazione di un Programma di Rigenerazione su proposta privata che interessa la maglia compresa tra via Sant'Andrea, Corso Dottor Sergio Cosmai, via Villa Frisari e il fascio ferroviario;
- ► **Completamento delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in aree a standard nella parte ovest dell'ambito e lungo via Padre Kolbe;**
- ► Incentivazione alla sostituzione edilizia della maglie di completamento residenziale lungo il lato ovest di via Finizia e nella fascia a ridosso della linea ferroviaria, con contestuale valorizzazione e conservazione della villa Fenizia ivi esistente;
- ► Riconversione delle aree occupate da attività produttive in dismissione o in contrasto ambientale, per la realizzazione di edilizia residenziale e servizi in maniera integrata;
- ► Possibilità di destinare a standard, da realizzarsi con fondi privati derivanti da premialità volumetriche, dell'area più orientale dell'ambito, ora destinata ad attività produttive, ma inedificata ed inappetibile;
- ► **Interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici urbani e alla creazione di centralità nel quartiere Sant'Andrea.**

Tanto premesso, al fine di chiarire il profilo di rigenerazione urbana con puntuale riferimento alle azioni previste dal DPRU per l'ambito 4, ovvero ai contenuti del PIRU di cui all'art. 4 comma 1 della L.R. 21/08 si relaziona quanto segue:

Il programma di rigenerazione urbana proposto dalla società Valente & Partners s.r.l. ha previsto un mix di interventi che si sono posti di raggiungere le finalità previste dalla L.R. 21/2008 ed alcuni obiettivi del DPRU, infatti:

- 1) Il progetto ha previsto nella zona tra via Vittorio Veneto, e viale Cadorna delle opere finalizzate alla realizzazione di una grande opera pubblica che assumerà una valenza di centralità all'interno dell'area dell'ambito 4 e non solo; essa costituirà un centro di aggregazione che vedrà coinvolti tutti i cittadini grandi o piccini, che usufruiranno dei nuovi servizi a disposizione del territorio comunale. Sono previste opere di:
 - a. Manutenzione del canale di deflusso delle acque meteoriche che adesso risulta in stato di abbandono, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idrogeologico;
 - b. Realizzazione di un dog park capace di risolvere un problema sempre più sentito dalla popolazione;
 - c. Realizzazione di un bike park dove le associazioni del territorio potranno svolgere le attività sociali e di formazione ed indirizzo dei ragazzi; è risaputo la valenza sociale dello sport che è capace di promuovere attività economiche ed occupazionali e contestualmente correggere alcune tipologie di devianze minorili nonché formare i futuri cittadini

Tale opere hanno anche una valenza di qualificazione ambientale in quanto trasformano una area attualmente in forte stato di degrado in un'infrastruttura territoriale che costituirà un polmone verde all'interno di un'area densamente edificata.

Inoltre, è prevista la demolizione di alcuni fabbricati ubicati all'interno dell'area a rischio idrogeologico al fine di ridurre il rischio per i residenti.

- 2) Altra importante previsione del programma consiste nella cessione di aree a standard su via Padre Kolbe dove sorgerà un asilo comunale;
- 3) La realizzazione di un fabbricato misto commerciale e residenziale su un area di fatto già trasformata ed urbanizzata che si pone come obiettivo di dotare di ulteriori servizi il quartiere e di ospitare le volumetrie derivanti dall'area ubicata tra via V. Veneto e viale Cadorna. I nuovi fabbricati saranno realizzati con i criteri dell'abitare sostenibile ovvero utilizzando soluzioni che permettano di conseguire il risparmio energetico e della risorsa idrica e aumentino il confort abitativo.

Dalla descrizione del programma di intervento è evidente che lo stesso risponda alle finalità della L.R. 21/2008 di cui all'art. 4 comma 1 lettere b), d) ed e) e nel contempo concorra al raggiungimento degli obiettivi del DPRU previsti alle lettere d) ed e) del paragrafo A.3. e contribuisca al completamento delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in aree a standard nella parte est dell'ambito e lungo via Padre Kolbe.

CONTRASTO TRA COMMA 3 DELL'ART. 2 LR 18/19 E INTERVENTO DI VARIANTE URBANISTICA

Per quanto concerne il trasferimento delle volumetrie secondo il criterio della perequazione di cui all'art. 2 della L.R. 18/2019, quest'ultimo recita:

Art. 2 Perequazione urbanistica

1. *Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale perseguono la perequazione urbanistica intesa come l'insieme delle tecniche e delle modalità di attuazione delle trasformazioni degli ambiti ivi previsti, mediante attribuzione e cessione di quantità edificatorie, finalizzate a realizzare un'equa distribuzione dei costi e dei benefici determinati dalla pianificazione e ad assicurare al comune le aree destinate a dotazioni territoriali e a infrastrutture, in alternativa al ricorso a procedure espropriative.*

2. *La perequazione urbanistica è finalizzata a:*

a) evitare la disparità di trattamento tra proprietà immobiliari;

b) garantire l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte di piano;

c) assicurare la realizzazione delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia residenziale sociale;

d) promuovere lo sviluppo armonico della pianificazione con riferimento alla qualità ambientale, urbana, architettonica e paesaggistica.

3. *La perequazione si realizza, nell'ambito delle previsioni del Piano urbanistico generale (PUG), con la definizione di un indice di edificabilità territoriale da applicare in ambiti di trasformazione specificatamente individuati, anche con il ricorso all'istituto del comparto edificatorio.*

4. *Agli ambiti di cui al comma 3 è assegnato un indice di edificabilità territoriale unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese. Detto indice è riferito alla capacità edificatoria complessivamente attribuita a prescindere dalla edificabilità e dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Nella classificazione delle aree e nell'attribuzione degli indici si tiene conto del loro stato di fatto e di diritto, delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, dell'edificato eventualmente esistente e del livello di infrastrutturazione.*

Trattandosi di variante allo strumento urbanistico assimilabile ad un nuovo strumento urbanistico relativo ad un insieme di aree che sono da intendersi come un singolo ambito o comparto edificatorio, il comma 4 prevede agli ambiti di cui al comma 3 la possibilità di attribuire un indice di edificabilità territoriale unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in esse ricomprese in base al loro stato di fatto o di diritto, ecc....;

Pertanto non si ravvede contrasto in quanto la pianificazione attuale intende attuare quanto previsto dall'art. 2 con particolare riferimento ai commi 3 e 4. Infatti è stato utilizzato un indice territoriale per ripartire le nuove volumetrie residenziali ed un indice aggiuntivo per la zona commerciale atteso che la stessa aveva già una notevole potenzialità volumetrica.

VERIFICA DI COERENZA RELATIVA ALLA RIDUZIONE DI VOLUMETRIA COMMERCIALE E AUMENTO DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE

Per quanto concerne questo punto gli scriventi ritengono di dare una propria valutazione in quanto la vera e propria verifica comporta una visione complessiva in capo all'amministrazione comunale.

Il progetto proposto ha previsto la realizzazione di un locale commerciale al piano terra per contribuire ad aumentare la dotazione di servizi al quartiere già presenti in zona in quanto vi è una notevole presenza di locali commerciali a piano terra. L'ulteriore volumetria della maglia sarebbe

potuta essere utilizzata per la realizzazione di un centro direzionale di dubbia utilità nel quartiere in quanto molti uffici sono stati allocati in abitazioni.

Al contrario nella zona vi è la richiesta di edilizia residenziale che abbia degli standard qualitativi elevati rispetto al contesto.

VERIFICA DI COERENZA DELLE AREE A STANDARD

Anche per la verifica si rimanda all'amministrazione comunale; Dall'analisi delle relazioni del PRG si è evinto che la dotazione a standard nel comprensorio del quartiere Sant'Andrea e di gran lunga superiore a quella minima prevista dal D.M. 1444/68 pertanto l'atterraggio delle nuove volumetrie non viola il dettato delle quantità minime previste dal predetto D.M. 1444/68.

Bisceglie data del deposito

I tecnici incaricati

