

Studio Tecnico ingg. Nicola Di Pilato e Mario Savona

Via P. Togliatti n° 23 e 29 - 76011 Bisceglie (BT) - Tel/Fax 0803925667 - 0803965523

Data: Marzo 2012

Aggiornamenti: Novembre 2018



COMUNE DI BISCEGLIE

Progetto

Piano Urbanistico Esecutivo per le Aree dell'Ambito 3 del P.I.R.U. adiacenti alle maglie n. 146-84-85 del P.R.G. in attuazione del D.P.P. di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di C.C. n. 17 del 21 Marzo 2011).



Disegni

- Integrazione alla Relazione Tecnica Generale.

Tavola n°

Scala

Committenti

Giuseppe Tigi

Luigi Savona

Progettisti:

Ing. Nicola Di Pilato

Ing. Mario Savona

Geologo:

Dott. Antonio De Napoli

Spazio Riservato agli Enti Pubblici:

Progetto: *PIANO URBANISTICO ESECUTIVO per le Aree dell'Ambito 3 del P.I.R.U. adiacenti alle maglie n.146-84-85 del P.R.G. in attuazione del D.P.P. di RIGENERAZIONE URBANA (L.R. 21/2008 e delibera di C.C. n.17 del 21 marzo 2011);*

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA GENERALE

Con riferimento al P.U.E. in oggetto indicato e di seguito ai recenti intercorsi verbali avuti con il Sig. Dirigente l'U.T.C., e con i funzionari del medesimo ufficio, preposti alla redazione della istruttoria tecnica propedeutica alla ADOZIONE del P.U.E. di che trattasi, è necessario dover osservare tutto quanto di seguito specificato.

A) Progetto Urbanistico delle Aree ricomprese nell'Ambito3 del P.I.R.U. adiacenti alla maglia n.146 di P.R.G.

Preliminarmente, va' posto in evidenza e va' sottolineato, che il progetto urbanistico di che trattasi, può e deve considerarsi un "P.U.E.", solo per il conseguimento della edificabilità delle aree esterne alla Maglia n. 146 di P.R.G., da dover assoggettare alla procedura di "VARIANTE URBANISTICA", atteso che, trattandosi di una maglia residenziale di P.R.G., già completamente edificata, gli eventuali interventi edilizi che risultassero ricompresi nella stessa, possono e devono potersi attuare direttamente a mezzo di un semplice "P.d.C.", non preceduto da alcun P.U.E..

Infatti, premesso che il progetto del P.U.E. in riferimento, ha sostanzialmente previsto, le seguenti due diverse tipologie di interventi urbanistici - edilizi, rispettivamente riconducibili a:

- 1)** La riqualificazione di aree libere private, esterne alla Maglia n. 146 e già tipizzate a zona "F" dal P.R.G., mediante il procedimento di "Variante Urbanistica" resi possibili dalla **futura possibile assunzione della nuova tipizzazione urbanistica** di "Zona Residenziale" delle stesse, in virtù della L.R. n. 21 del 22/07/2008 (Norme per la rigenerazione urbana) e dalla Delibera di Consiglio Comunale di Bisceglie n. 17 del 21/03/2011 (Approvazione definitiva

del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana); e che, per tali aree, trattandosi di nuove ed ulteriori zone residenziali di completamento di tipo "B", da considerarsi in "Variante" rispetto alla Strumentazione Urbanistica Generale vigente, poiché originariamente non previste dal P.R.G., andranno determinati gli Standard Urbanistici o le aree per Urbanizzazione Secondaria a cedersi, giusto quanto stabilito dal D.M. 1444/68 con la relazione:

$$\frac{\text{Volume di progetto (mc)}}{100 \text{ mc/ab}} \times 18 \text{ mq/ab}$$

Proprio perché le stesse non risultano dimensionate nel P.R.G..

L'altra, tipologia d'intervento è:

- 2) La proposta di completamento e riqualificazione di aree private ed interne alla Maglia n. 146 del P.R.G., che risultino, eventualmente, ancora dotate di capacità edificatoria.

Tale diverso tipo di intervento, deve però doversi intendere solo e soltanto come una "**semplice proposta di Riqualificazione Urbanistica – Edilizia**", non avente alcuna cogenza di ottemperanza nell'attuazione successiva dei rispettivi ed eventuali interventi edilizi da porre in essere, poiché si tratterebbe di semplici interventi in zone edificabili residenziali di completamento di tipo "B", conformi al P.R.G., e pertanto, da poter, e dover eseguire direttamente, con P.d.C., (Si veda il caso del progetto edilizio di cui alla pratica edilizia n.34/10 U.T.C., già approvato, con P.d.C. da ritirare).

Infatti per gli eventuali interventi da porre in essere in tali aree, rispettivamente conformi alle previsioni di P.R.G., non vi dovranno essere aree a cedersi e/o da monetizzare come U.S. o Standard Urbanistici da determinarsi, ma solo la corresponsione di oneri di U.S., quale "contributo" ai rispettivi P.d.C. così come previsto dalle leggi vigenti, in quanto ricomprese in una zona di completamento di

tipo "B" e quindi con **aree a Standard** già previste e dimensionate nel P.R.G., ai sensi del D.M. 1444 del 1968.

Tanto premesso, si rende indispensabile dover aggiornare e sostituire la tav. n. 7 del P.U.E. (tabelle di ripartizione di utili ed oneri e schede urbanistiche) e tutte le altre che necessitano di tanto, nel senso di provvedere ad eliminare del tutto e completamente la "scheda urbanistica redatta per l'intervento generale" della maglia n.146 del P.R.G., e la tabella di ripartizione degli utili ed oneri che è stata redatta per il medesimo "intervento", indicato come "volumi di P.R.G.", proprio perché le realizzazioni in zone "B", conformi al P.R.G., sono da eseguirsi direttamente con P.d.C., e non devono essere assoggettate a procedure preventive di P.U.E..

In ogni caso, la previsione d'insieme dell'impianto urbanistico ipotizzato, ovvero, il "Disegno" dello stesso, comprensivo delle sistemazioni urbane previste per gli eventuali ipotizzati interventi in conformità al P.R.G., che si sottolinea dovranno essere da assoggettare a P.d.C. diretti, svincolati dal presente P.U.E, resta comunque e pur sempre valida, in quanto la stessa, persegue la ottemperanza ai Criteri delle "Norme di Rigenerazione Urbana".

Precisato tutto quanto sopra sono state prodotte le nuove tavole nn. 1bis - 2bis - 3bis - 4bis - 5bis - 7bis - 9bis - 10bis - 11bis, che devono intendersi sostitutive di quelle analoghe già in atti.

B) Progetto Urbanistico delle Aree ricomprese nell'Ambito3 del P.I.R.U. adiacenti alle maglie n.84 e 85 di P.R.G.

Il progetto urbanistico di che trattasi relativo alla parte del territorio urbano che ricomprende, rispettivamente, parti delle maglie residenziali nn. 85 e 84, e parte della zona "F" già destinata ad HPS (Ospedale Psichiatrico), è stato redatto, rispettivamente: per poter conseguire il "mutamento di destinazione d'uso" a nuovo "locale per Attività Commerciale" della superficie a PORTICATO, attualmente esistente al P.T. dell'edificio per civile abitazioni ricompreso nella

maglia residenziale di completamento di tipo "B2" n.84 del P.R.G., costruito dall'Impresa SIMONE COSTRUZIONI s.n.c. alla Via G. Bovio in angolo al viale del Cimitero, e, per poter completare e "riqualificare" le aree su cui insistono vecchi edifici la cui sostituzione edilizia era stata, già avviata molti anni addietro.

Il nuovo "locale per attività commerciale", si realizzerà in "ampliamento volumetrico" all'edificio già esistente, mediante la chiusura perimetrale esterna del PORTICATO di P.T. esistente.

Il volume edilizio necessario, per tale "operazione di ampliamento" di chiusura del porticato, sarà costituito da una parte di quello rinveniente dalla nuova e futura capacità edificatoria, che potrà essere conseguita con la procedura di "Variante Urbanistica" delle aree, già tipizzate ad HPS, immediatamente adiacenti al viale del Cimitero, limitrofe e retrostanti alla maglia n. 84 di P.R.G., in quanto ricomprese nell'Ambito n. 3 del P.I.R.U., e pertanto da poter assoggettare alla "Variante Urbanistica".

Infatti anche per tali aree, sarà necessario dover espletare la procedura di "Variante al P.R.G.", prevista e consentita per le aree di P.I.R.U., e, per il nuovo volume edilizio che sarà espresso da queste nuove aree residenziali, andranno determinati gli Standard Urbanistici o le Aree per le Urbanizzazioni Secondarie necessarie e propedeutiche all'insediamento dei rispettivi nuovi abitanti previsti, da cedersi gratuitamente al Comune, ai sensi del D.M. 1444/68, con la dotazione di 18 mq/ab per ciascun abitante insediabile.

Inoltre, precisato tutto ciò, il P.U.E., persegue anche, come già precisato sopra, l'obiettivo di conseguire la "Riqualificazione" di quella parte di territorio urbano (maglia residenziale n. 85 di P.R.G.), in cui sono ancora presenti vecchi corpi di fabbrica, palesemente inadeguati dal punto di vista igienico – sanitario e di decoro urbano, e per i quali, negli anni 90 era già stata iniziata, ma mai completata, l'operazione di sostituzione, in virtù di un progetto urbanistico che all'epoca era stato definito come "PIANO QUADRO", e che, in allegato alla presente, si

riporta in stralcio, relativamente alla copia nella quale si rappresentavano le sagome degli edifici previsti con le relative previsioni delle reti di infrastrutturazione di servizi pubblici a farsi e/o già esistenti.

Precisato tutto quanto sopra, all'interno della maglia n. 85 del P.R.G., è stata progettata la realizzazione di n. 2 nuovi edifici residenziali ("B" e "C"), il cui Volume Edilizio totale necessario, è costituito, rispettivamente, in parte dalla capacità edificatoria propria di P.R.G., e, per la ulteriore parte, dal volume edilizio che le richiamate aree di P.I.R.U. retrostanti alla maglia n.84, da assoggettare alla VARIANTE URBANISTICA, conseguiranno con l'espletamento della procedura prevista dalle Leggi vigenti, al netto della aliquota di volumetria già utilizzata per l'operazione di ampliamento di P.T. con "Mutamento di destinazione d'uso del porticato" da dover eseguire, per l'edificio "A" ricompreso, nella Maglia n. 84 di P.R.G..

Infine, è opportuno dover sottolineare che, per la parte di Volume Edilizio degli edifici "B" e "C", afferente le aree di P.I.R.U., gli Standard Urbanistici da "sistemare e cedere gratuitamente al Comune", dovranno determinarsi con la dotazione di 18 mq/ab; mentre, per la parte di Volume Edilizio espresso dalla Capacità Edificatoria propria del P.R.G., le aree per U.S. da sistemare e/o da monetizzare quale contributo concessorio previsto dalle normative vigenti, dovranno determinarsi in quantità, con la dotazione di 9 mq/ab trattandosi di zone "B" del P.R.G. vigente.

A questo punto si comprende bene, come un progetto di questo tipo, anche se in parte relativo a zone "B" del P.R.G., deve necessariamente essere redatto nella forma di P.U.E., e tanto, anche ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G., così come recepito dal "Regolamento Edilizio Tipo" recentemente approvato dal Comune di Bisceglie.

Infine, relativamente alla richiesta di "deroga alla distanza di 200 mt. dal cimitero" per il corpo di fabbrica "C", ubicato a 189 mt. e non a 200, già inserita nella Relazione Tecnica generale in atti al progetto

depositato, si sottolinea nuovamente, la possibilità di applicazione dell'art. 28 della Legge n. 166 del 1/08/2002 previo il rispetto e l'ottemperanza a tutto quanto altro stabilito dalle leggi vigenti.

Infine, i soggetti proponenti il presente Progetto Urbanistico, si rendono disponibili a poter fornire e/o ad eseguire, a proprie ed esclusive cure e spese, ulteriori attrezzature e/o ulteriori eventuali opere di interesse collettivo e di uso pubblico, che la stessa Amministrazione Comunale vorrà segnalare ed indicare, in aggiunta alle opere di sistemazione a verde e a parcheggio pubblico già previste per le area a Standard Urbanistici individuate in progetto.

Bisceglie lì, 15/11/2018

I Progettisti

Ing. Nicola Di Pilato

Ing. Mario Savona

ALLEGATI:

- Copia della Planimetria di "PIANO QUADRO" esistente per la Maglia 85 di P.R.G.

PLANIMETRIA DELLE CESSIONI
STRADALI, DELLE OPERE DI UR-
BANIZZAZIONE ESISTENTI E DEL-
LE OPERE DI URBANIZZAZIONE
DA FARE

LEGGENDA:

- RETE FOGNANTE ESISTENTE PUBBLICA
- .-.- " " A FARSI PRIVATA
- " IDRICA ESISTENTE PUBBLICA
- " " A FARSI PRIVATA
- ⊕ ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- ▨ CESSIONE E SISTEMAZIONE
- ▩ SISTEMAZIONE
- P PARCHEGGIO

