



Comune di Bisceglie

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

(ART. 96 DELLE N.T.A. DEL P.P.T.R. - REGIONE PUGLIA)



PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA ex ART. 6, L.R. 21/2008 e DEL. CONS. COM. N. 32/2010, PER LA REALIZZAZIONE DI UN BICI-PARK E DOG-PARK SU VIA V. VENETO E EDILIZIA MISTA COMMERCIALE/RESIDENZIALE CON ANNESSI SERVIZI PUBBLICI IN VIA E. BERLINGUER, ALL'INTERNO DELL'AMBITO 4 DEL P.I.R.U.

Autorità procedente: Comune di Bisceglie

agosto 2022

Committente

Valente & Partners s.r.l.

Amm.re Sig. Valente Domenico

Elaborazione:

Studio OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis - Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.
Relazione di compatibilità Paesaggistica
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

Indice:

1. Premessa

2. Il Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6 della L.R. n. 21/2008 e Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 24/05/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

2 a. I luoghi dell'intervento

2 b. Il progetto proposto

2 c. Dati di progetto

2 d. Elaborati di progetto

3. Verifica di coerenza con la pianificazione locale

3 a. Il P.R.G. del Comune di Bisceglie ed il suo grado di attuazione

3 b. I programmi in corso per il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione del tessuto urbano

3 c. I vincoli ambientali (Variante al PRG, PPTR, PAI e Parchi) a salvaguardia del territorio comunale

4. Il quadro delle indicazioni del P.P.T.R. sul comprensorio oggetto di intervento:

4 a. Il quadro degli obiettivi generali e specifici di cui al titolo IV

4 b. La normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento

4 c. Indirizzi, direttive, prescrizioni e le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6

4 d. I progetti territoriali per il paesaggio regionale, di cui al titolo IV

5. Caratteri idrogeomorfologici delle aree di intervento:

- Caratteri geomorfologici

- Caratteri geologici generali

- Caratteri locali

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

5. La compatibilità del Progetto di rigenerazione urbana per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U., con la pianificazione vigente

6. Conclusioni sulla verifica di compatibilità paesaggistica del progetto di rigenerazione urbana

ALLEGATI

- I. Indicazione delle soluzioni progettuali finalizzate alla costruzione della rete ecologica urbana
- II. Indicazione delle soluzioni progettuali finalizzate ad esplicitare il ruolo di centralità del parco previsto nell'Area 1
- III. Opere di sistemazione a verde nell'Area 1: progetto botanico vegetazionale
- IV. Soluzioni alternative al corpo servizi previsto nell'Area 1
- V. Opere di mitigazione per l'intervento previsto nell'Area 2
- VI. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi e del contesto di riferimento
- VII. Foto-inserimento

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

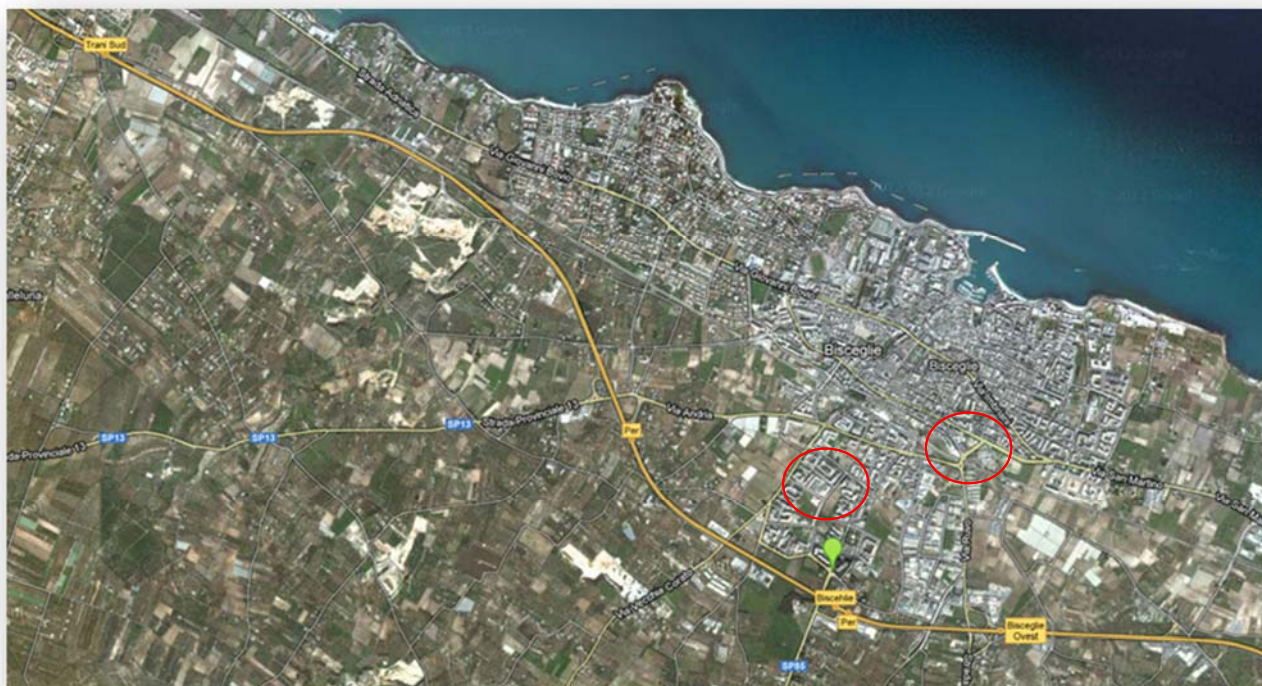
Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

1. Premessa

Il presente progetto nasce dall'opportunità di intervenire in attuazione del programma di rigenerazione urbana del Comune di Bisceglie, all'interno del "ambito 4" di zona S. Andrea, introdotto con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 24.05.2010. Detto progetto vuole dotare le aree interessate di quelle attrezzature pubbliche necessarie al servizio della collettività, integrando con proposta in variante urbanistica, una struttura per servizi per la collettività per le attività sportive (bici-park) ricreative e di quartiere con servizi di natura commerciale integrate nel quartiere residenziale di zona S. Andrea. L'intervento interessa due distinte aree, una localizzata nella zona semicentrale urbana e l'altra localizzata nella zona periferica sud dell'area urbana locale; detti suoli sono censiti in catasto al foglio 11, particelle 1057, 445, 1253, 1438, 1439, 711, 1388, 1445, 1447, 1449, 1390, 1392, 1451, 1453, 1455, 1444, 889, 1128, 1129, 1130, 1131 e foglio 10, particelle 525, 1899, 1907, 2329, 2331, 2333, 2439, 2440, 2441, 2443, foglio 19, particella 130. Detti suoli sono in massima parte nella disponibilità del proponente attuatore del presente progetto, ditta Valente & Partners Srl con sede in Molfetta alla Via Papa Montini, 13.

Con delibera di C.C. n. 17 del 24.02.2022, la proposta di variante del progetto qui esposto, è stata adottata ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008 in combinato disposto con la L.R. n. 18/2019, con l'introduzione di alcune prescrizioni indicate dalla III Commissione Consigliare, che sono state conseguentemente introdotte nelle soluzioni di progetto qui indicate.



Localizzazione dell'area interessata dal Progetto di rigenerazione

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

2. Il Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6 della L.R. n. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

2 a. I luoghi dell'intervento

Le aree oggetto di intervento di intervento sono collocate in due parti distinte del territorio urbano comunale ed esattamente la prima, area confinante con Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, ricade in zona semicentrale nord-est della città (zona di completamento), la seconda in zona periferica nuova a sud della città (a completamento della maglia 9 di PRG). Al suo contorno troviamo insediamenti di tipo residenziale con tipologie palazzine condominiale, miste con attività commerciali.

Le aree di intervento attualmente si presentano allo stato rustico, libere da costruzioni, contornate da insediamenti urbani.

Le previsioni urbanistiche delle aree oggetto della presente proposta di progetto sono le seguenti:

- 1) Per quanto concerne l'area prossima alla Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, la sua destinazione prevista da PRG è di "attrezzature collettive e di uso collettivo". Per essa valgono le norme previste all'art. 27 delle N.T.A. di P.R.G., ovvero, la destinazione per strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.
- 2) Per quanto concerne l'area prossima alla Via E. Berlinguer, la sua destinazione prevista da PRG è di "Zone commerciali". Per essa valgono le norme previste all'art. 45 delle N.T.A. di P.R.G., L'area in esame è stata ricompresa all'interno di un P.d.L. approvato per la maglia n. 9 di PRG che prevedeva la realizzazione di strutture commerciali mista alle residenze.
- 3) Per quanto concerne l'area prossima alla Via Padre Kolbe (fg. 19, p.lla 130), la sua destinazione prevista da PRG è di "attrezzature collettive e di uso collettivo". Essa rappresenta lo standard urbanistico, ex DM 1444/68, disponibile per gli interventi del comprensorio di Via Padre Kolbe - Quartiere S. Andrea. In particolare rappresenta la quantità di superficie a standard disponibile nel comprensorio per l'edificazione del lotto di Via E. Berlinguer, secondo i parametri della pianificazione vigente.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 14.01.2009 e n. 32 del 24/05/2010 è stato approvato il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana così come regolamentato dalla Legge Regionale n. 21 del 29 Luglio 2008; i quali obiettivi sono promuovere la rigenerazione di parti della città, con l'iniziativa e le risorse di soggetti pubblici e privati, l'inclusione sociale e la sostenibilità ambientale, sviluppare contesti nei quali vi è carenza di servizi e degrado.

Il Comune di Bisceglie ha definito gli ambiti territoriali dotandosi di un Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU), all'interno del quale sono individuati Ambiti Territoriali da sottoporre a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU), in particolare sono state contestualizzate cinque aree geografiche del Comune di Bisceglie tra le quali ricadono le aree d'intervento in oggetto; nell'Ambito 4 – Area del Quartiere S. Andrea, si promuove la riqualificazione delle aree finalizzate al potenziamento dei servizi ad uso pubblico di quartiere, ecc.

La proposta e l'attuazione del PIRU può essere data dal soggetto pubblico o direttamente dal soggetto privato.

Per quanto concerne la Variante di P.R.G. per l'adeguamento al P.U.T.T. possiamo rilevare che le aree di intervento si inseriscono all'interno dei "territori costruiti" da escludere dalla tutela paesaggistica regionale, nonché all'interno delle

“aree da escludere dalla tutela paesaggistica statale”. La Variante al P.R.G. segnala inoltre la presenza di un reticolo idrografico insistente all'interno dell'area di Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna.

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) non indica particolari tutele nelle aree oggetto di intervento.

Il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) prevede la presenza di aree ad alta pericolosità idraulica gravante sull'area di Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna. Le restanti aree oggetto del presente progetto non sono interessate da vincoli dettati dal PAI.

2 b. Il progetto proposto

Il presente progetto nasce dall'opportunità di intervenire in attuazione del programma di rigenerazione urbana del Comune di Bisceglie, all'interno del “comparto 4” di zona S. Andrea, giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 14.01.2009 e n. 32 del 24.05.2010. Detto progetto vuole dotare le aree interessate di quelle attrezzature pubbliche necessarie al servizio della collettività, integrando con proposta in variante urbanistica, prevedendo una struttura per servizi di natura commerciale mista alla residenza. I suoli di intervento sono dislocati in diverse aree ricomprese nel predetto “comparto 4” del PIRU, ed esattamente una parte è costituita dai suoli localizzati in prossimità delle strade denominate Via Vittorio Veneto e Via Gen. L. Cadorna (in catasto censiti al foglio 11, particelle nn. 1057, 445, 1253, 1438, 1439, 711, 1388, 1445, 1447, 1449, 1390, 1392, 1451, 1453, 1455, 1444, 889, 1128, 1129, 1130, 1131) e una parte è costituita dai suoli localizzati in prossimità delle strade denominate Via Enrico Berlinguer e Via Padre Kolbe (in catasto censiti al foglio 10, particelle (525, 1899, 1907, 2329, 2331, 2333, 2439, 2440, 2441, 2443, e foglio 19, particella 130 (parte). Detti suoli sono in massima parte (per l'88,13%) nella disponibilità del proponente attuatore del presente progetto, ditta Valente & Partners Srl con sede in Bisceglie alla Via Papa Montini, 13, Molfetta (BA).

Il progetto in esame propone la riqualificazione delle aree interessate attraverso la ritipizzazione delle stesse finalizzata alla realizzazione dei seguenti interventi:

a) all'interno dell'area di Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna è prevista la realizzazione di un parco pubblico con pista ciclabile (bici - park), con verde attrezzato per area dog-park e un corpo servizi con wc pubblici, nonché di un bacino di laminazione, a mitigazione del rischio idrogeologico gravante sulle aree, disposto a margine della medesima area di intervento. Detti interventi saranno a carico del soggetto attuatore del presente progetto il quale cederà al comune la superficie dei suoli con le relative attrezzature in cambio di una edificabilità fondiaria di 1,25 mc/mq per residenze a trasferirsi all'interno dell'area di Via E. Berlinguer, il tutto in ossequio alle disposizioni impartite dalla Legge Regionale n. 18 del 30.04.2019.

b) all'interno dell'area di Via E. Berlinguer, in luogo della sua attuale destinazione per le attività commerciali con edificabilità fondiaria di 4,00 mc/mq, è prevista la ritipizzazione urbanistica che riduce il suolo edificabile da complessivi mq 2'130 a mq 1'430 con un indice di edificabilità fondiaria per attività commerciali pari a 1,40 mc/mq (anziché 4,00

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

mc/mq previsti da PRG), nonché di un indice per edificabilità fondiaria per residenze pari a 1,25 mc/mq che produce una volumetria che si somma al volume residenziale derivante dall'area di Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna. La restante parte dell'area di Via E. Berlinguer, pari a mq 700, congiuntamente all'area rappresentata dalla porzione di suolo di Via Padre Kolbe (fg. 19, p.lla 130) rappresenterà la superficie per standard urbanistico necessario per edificare le volumetrie poste in gioco con il presente progetto.

Il corpo di fabbrica proposto in progetto all'interno dell'area di Via E. Berlinguer, per tanto, è costituito da un piano terra con destinazione per attività commerciali / servizi, e cinque piani superiori destinati alle abitazioni. L'altezza urbanistica complessiva è coerente con la maggior altezza dei corpi di fabbrica presenti al contorno e nel comprensorio dell'area di intervento, favorendone le misure restrittive per il consumo di suolo in ossequio alle disposizioni impartite dalla Legge Regionale n. 18 del 30.04.2019.



Stralcio Ambito 4 del P.I.R.U. su C.T.R.

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

2 c. I dati di progetto

PARAMETRI DETERMINATI CON PROGETTO DI RIGENERAZIONE EX ART. 6 L.R. 21/08

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI PREVISTI DA P.R.G. VIGENTE

a) AREA DI VIA V. VENETO:

Destinazione di Maglia n° 60 di PRG: Area per attrezzature collettive e di uso collettivo (art. 27 delle N.T.A.)

b) AREA DI VIA E. BERLINGUER:

Destinazione di Maglia n° 9 di PRG: Area per attività commerciali (art. 45 delle N.T.A.)

- Sup. coperta max: 60%
- H max: 12 mt
- I.f.f. max: 4 mc/mq
- Distanza minima da ciglio strada e confini interni: mt 5,00
- Distanza minima tra fabbricati: mt 10,00
- Aree a standard da reperire: 80 mq ogni 100 mq di superficie commerciale e così determinati:
 - Superficie lotto x i.f.f. / h interpiano x 0,80 = (mq 2130 x 4,00 mc/mq / mt 4,00) x 0,80 = mq 1'704,00
- di cui il 90% della superficie a standard da acquisire nel comprensorio di Via Padre Kolbe e il 10% da ricavare all'interno della maglia. Per tanto: mq 1'704,00 x 0,90 = mq 1'533,60 disponibili nel comprensorio

PARAMETRI DETERMINATI CON PROGETTO DI RIGENERAZIONE EX ART. 6 L.R. 21/08 IN SEGUITO ALLE PRESCRIZIONI COME DA DELIBERA DI C.C. N. ____ DEL 24/02/2022

a) AREA DI VIA V. VENETO:

- Destinazione lotto: Strutture di uso collettivo - Bicipark con servizi annessi
- I.f.f. = 1,25 mc/mq per edilizia residenziale da insediarsi all'interno del lotto di Via E. Berlinguer
- Sup. fondiaria: mq 6'572,00
- Volume max. edificabile: mc 8'215,00
- Superficie standard da reperire (ex D.M. 1444/68): mc 8'215 / mc 100 x 18 mq = mq 1'478,70

b) AREA DI VIA E. BERLINGUER:

Destinazione Lotto: Area fondiaria mista per attività commerciali e residenze

- Sup. intero Lotto: mq 2'130,00, di cui:
 - Sup. fondiaria: mq 1430,00
 - Sup. fondiaria prive di volumetria mq 700,00
- I.f.f. per attività commerciali / servizi = 1,40 mc/mq
- I.f.f. per residenze = 1,25 mc/mq
- Volume max. edificabile per attività commerciali / servizi: mq 1430 x 1,40 mc/mq = mc 2'002,00
- Volume max. edificabile per residenze: mq 1430 x 1,25 mc/mq = mc 1'787,50
- Volume max. insediabile nel Lotto: Vol. commerciale + Vol. residenziale (da lotto di Via Berlinguer e di Via Veneto) = mc 12'004,50
- di cui mc 10'002,50 per residenze e mc 2'002,00 per attività commerciali / servizi
- Superficie per attività commerciali / servizi: mq 526,76
- Volume residenziale di progetto: mc 10'002,26
- Volume per attività commerciali / servizi di progetto: mc 2001,69
- Volume complessivo insediato: mc 12003,95
- Superficie per attività commerciali / servizi di progetto: mq 526,76
- Distanza minima da ciglio strada: mt 5,00
- Distanza minima dai confini con lotti privati: mt 5,00
- Distanza minima tra fabbricati: mt 10,00 salvo la possibilità di costruzione in aderenza
- Sup. coperta max: 35%
- Sup. coperta di progetto: mq 741,45 = 34,81% di S.F.
- Altezza massima di fabbricazione: mt 16,00 con possibilità di piano attico
- Altezza massima di progetto: mt 15,80 + piano attico
- Superficie min. a parcheggi ex L. 122/89 = Volume complessivo / 100 x 10 = mc 12004 / 100 x 10 = mq 1200,40
- Superficie parcheggi di progetto ex L. 122/89 (ved. Tavv. 5-a.5) = 1393,63 > Sup. min.
- SUP. INK. MIN. RE. 11/2018 = 474 X0,70 = 331,80mq < 464,72 mq = SUP. INK. DI PROGETTO

c) DETERMINAZIONE AREE A STANDARD E INDICI TERRITORIALI:

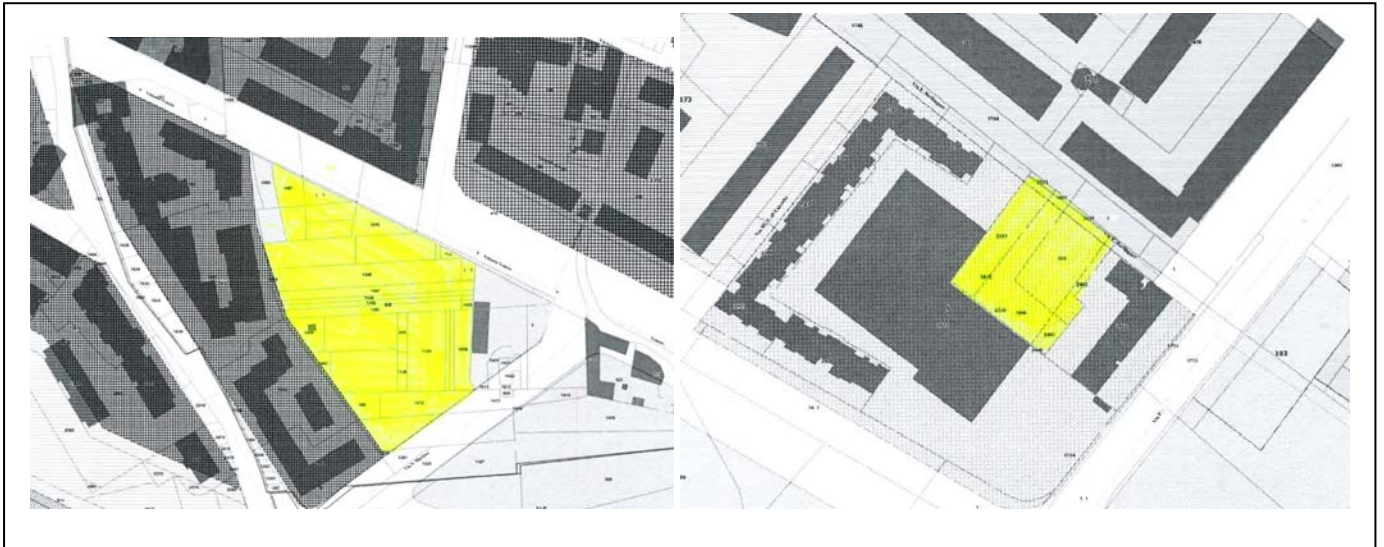
- Superficie min. per area a standard = 2'221,86 di cui:
 - Superficie per area a standard per residenze = mc 10'002,50 / mc 100 x 18 mq = mq 1'800,45
 - Superficie per area a standard per attività commerciali = mq 526,76 x 0,80 = mq 421,41
- Superficie a standard di progetto = mq 2'295,00 (pari a mq 1534 da p.lla 130, fig. 19) > Sup. Standard min
- I.f.f. per attività commerciali / servizi = Volume di progetto / sup. territoriale = mc 2001,69 / mq (2130+424) = 0,88375 mc/mq
- I.f.f. per residenze = Volume di progetto / sup. territoriale = mc 10'002,26 / mq (6572+2130+2995,00-424) = 0,8873 mc/mq

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica (art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

Il presente progetto, oltre a definire le norme urbanistiche, dovrà ottemperare il rispetto della normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica, norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, norme di sicurezza, norme igieniche sanitarie, norme di prevenzione incendi, norme per il risparmio energetico, norme per il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia, norme sugli impianti, e quant'altro prescritto per la normativa di settore delle opere a realizzarsi.



Estratto di mappa catastale con l'indicazione dell'area oggetto di intervento

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

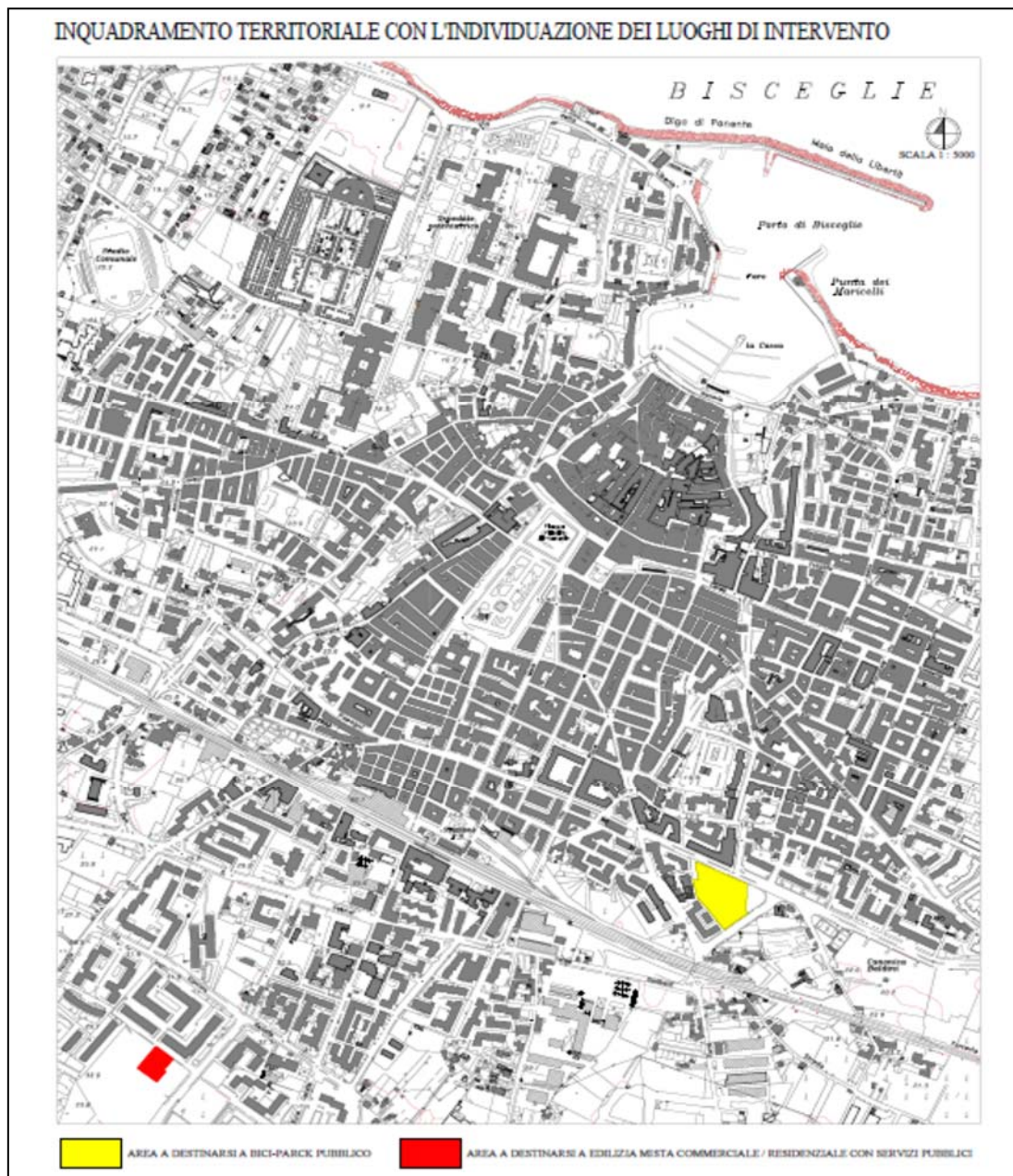
Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

2 d. Elaborati di progetto



Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

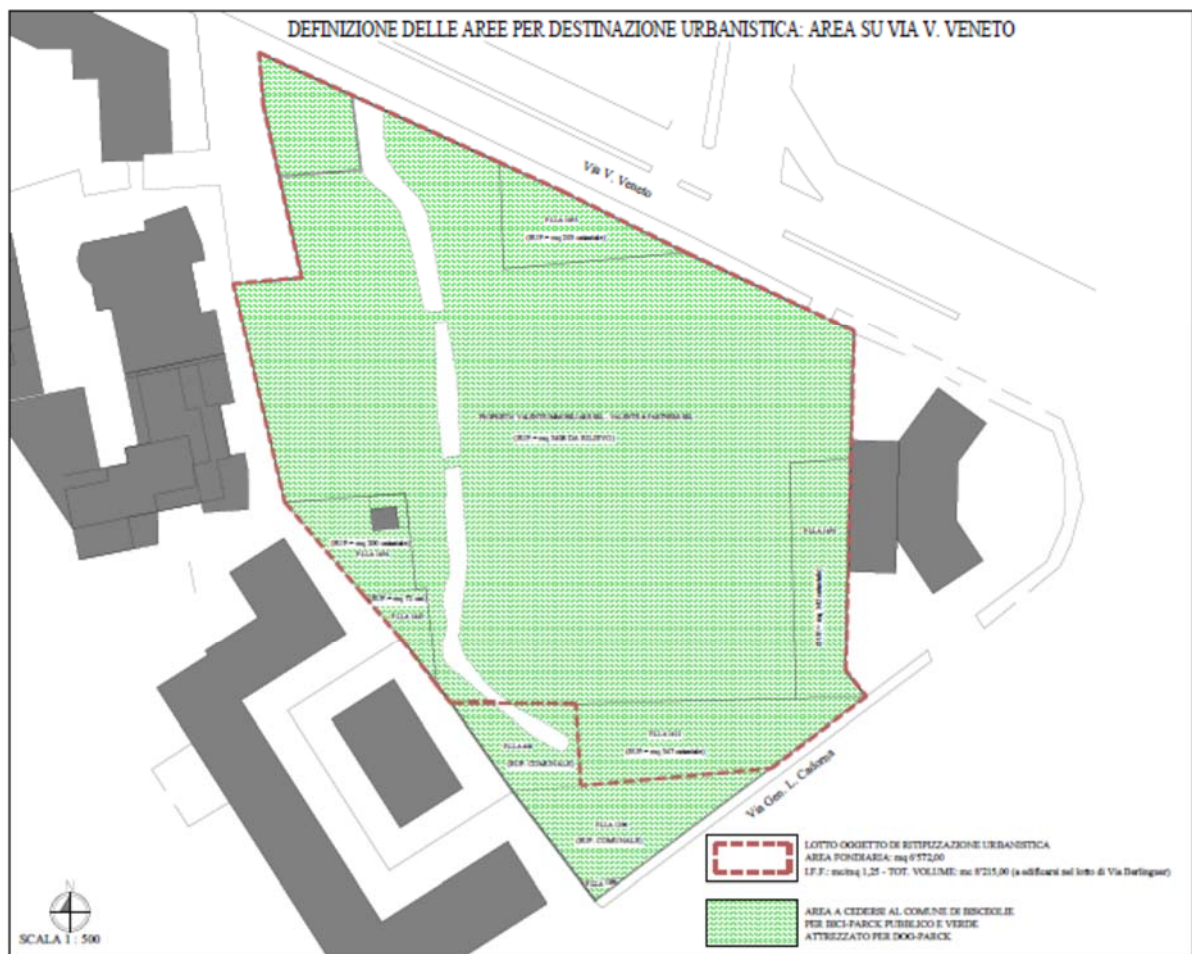
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

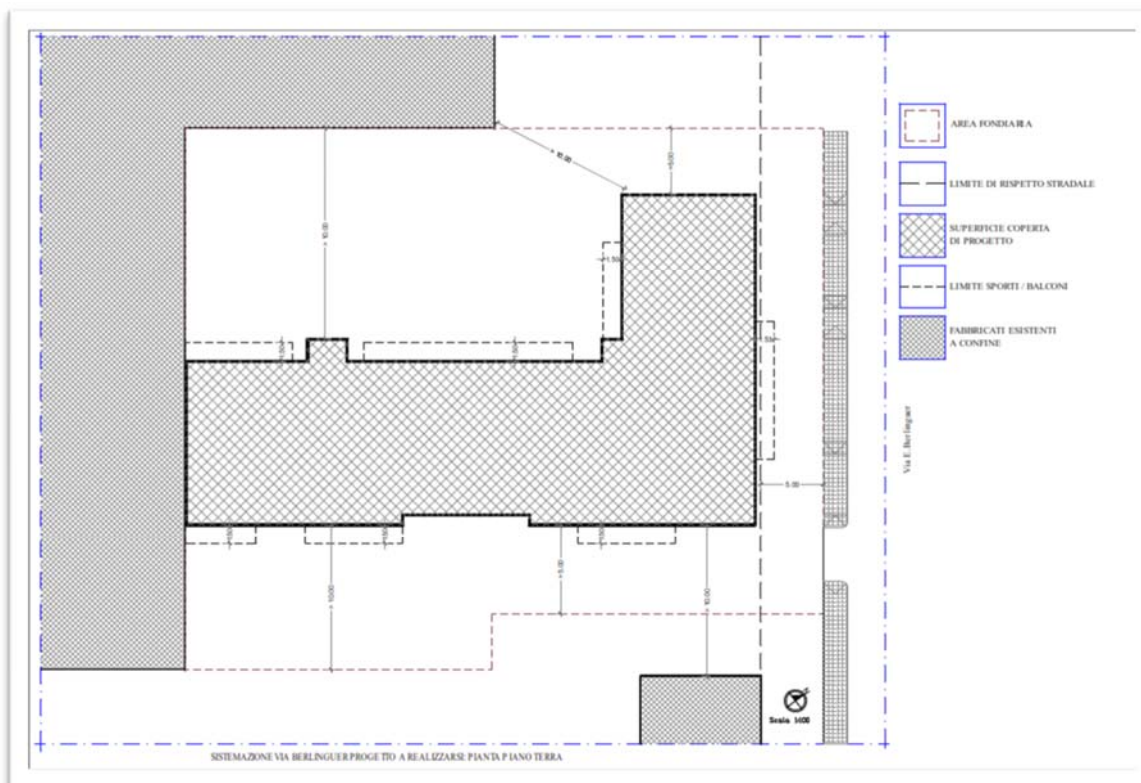
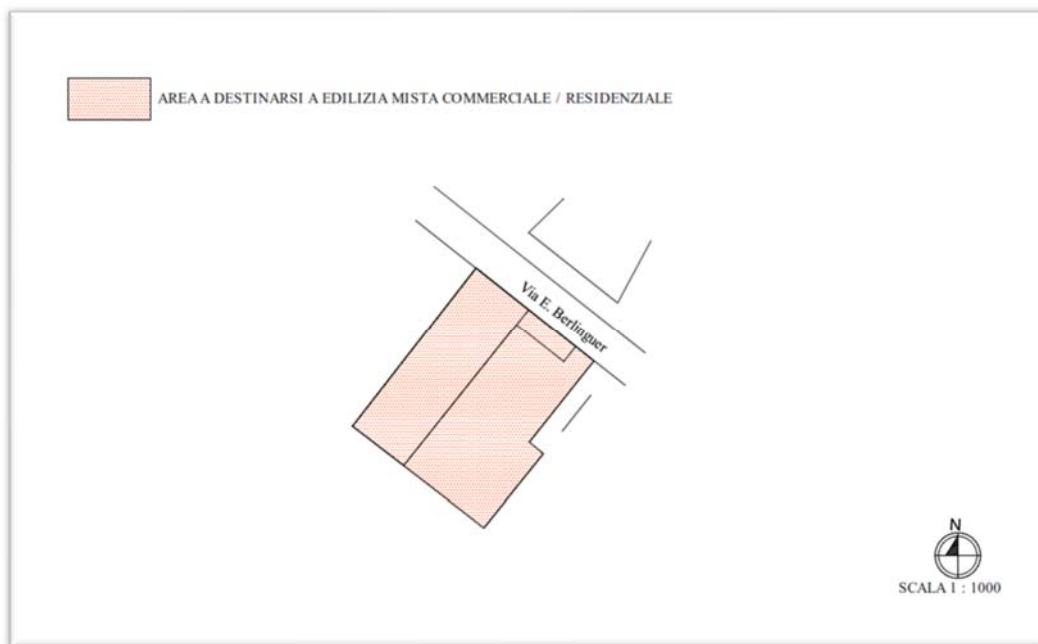
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

12

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

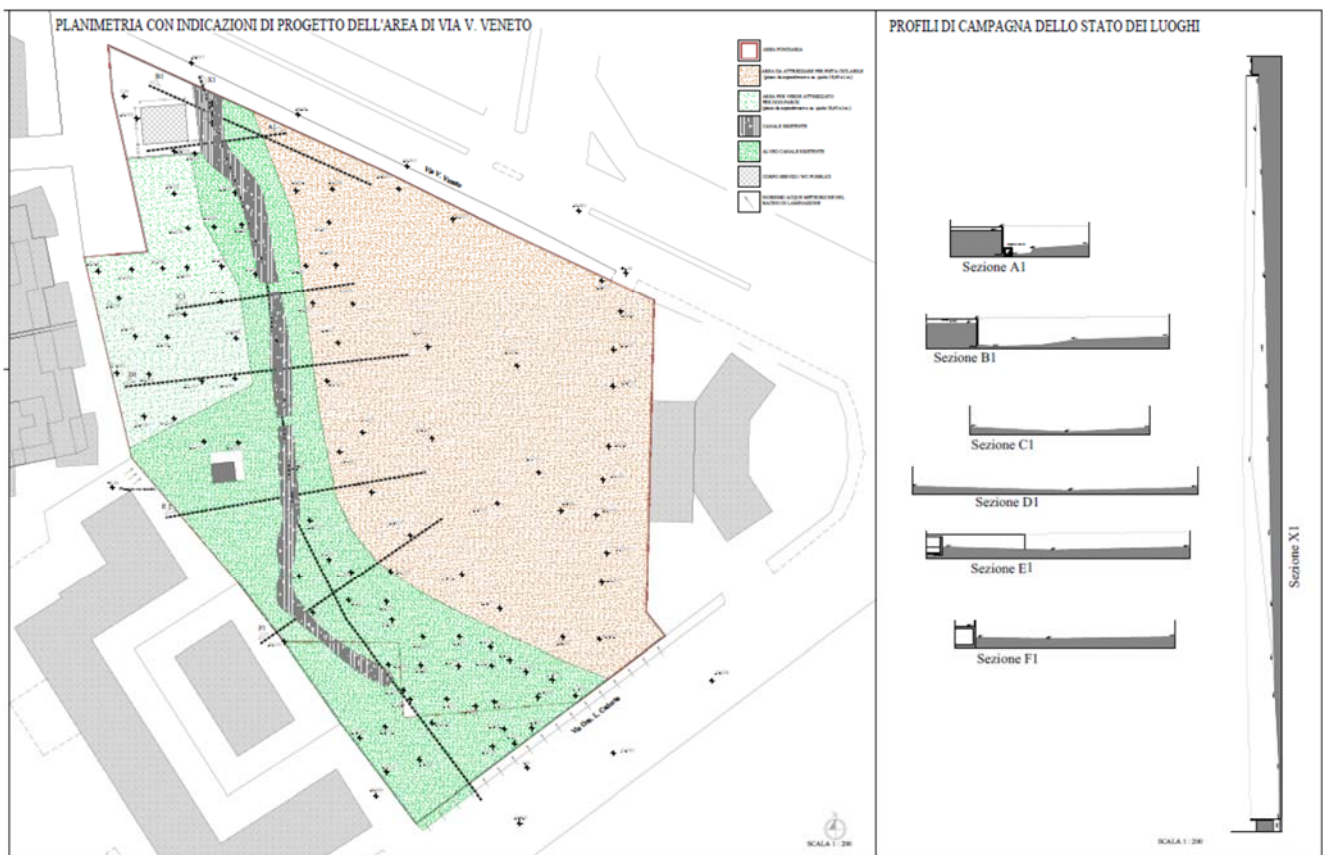
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

13

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

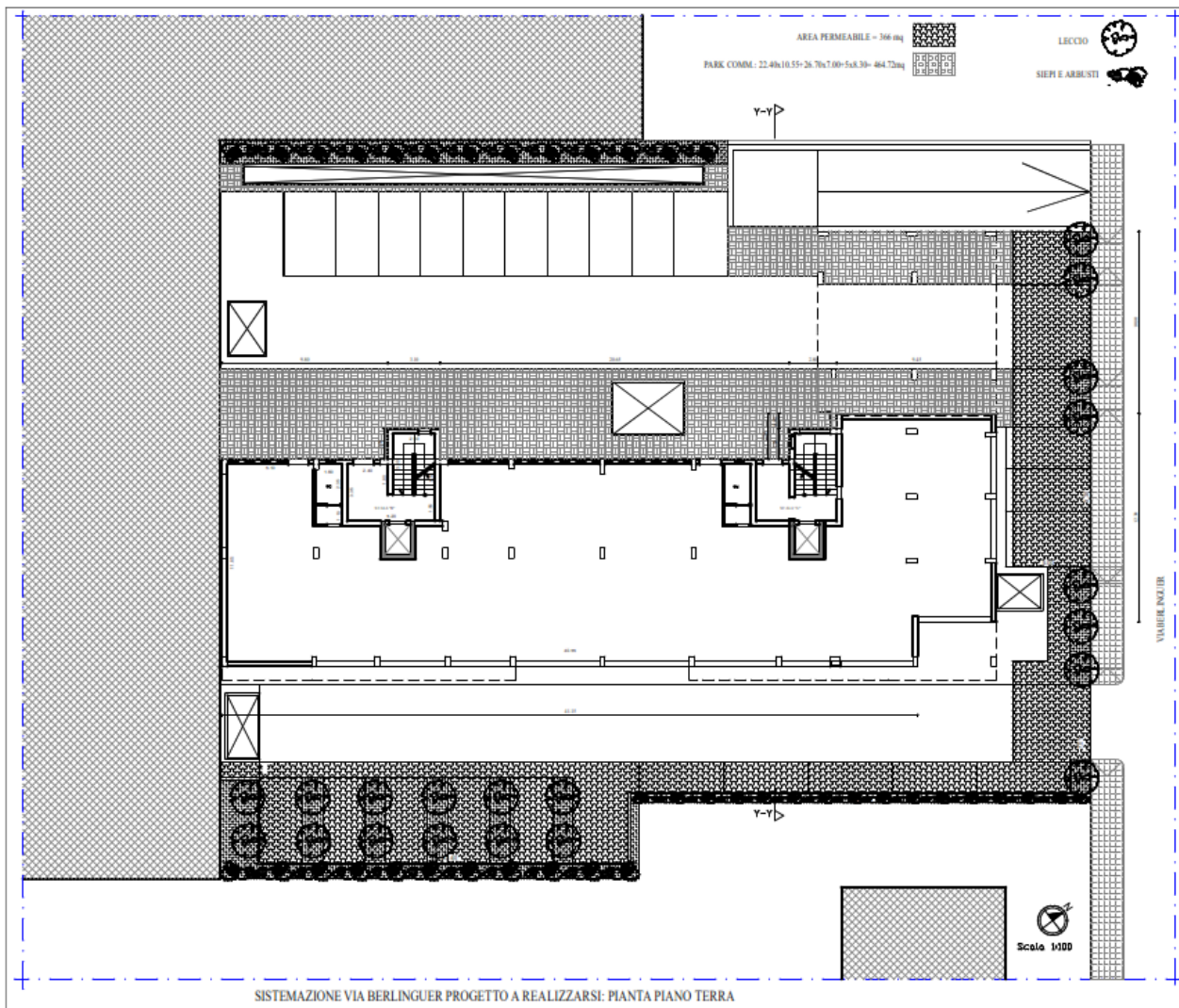
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

14

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

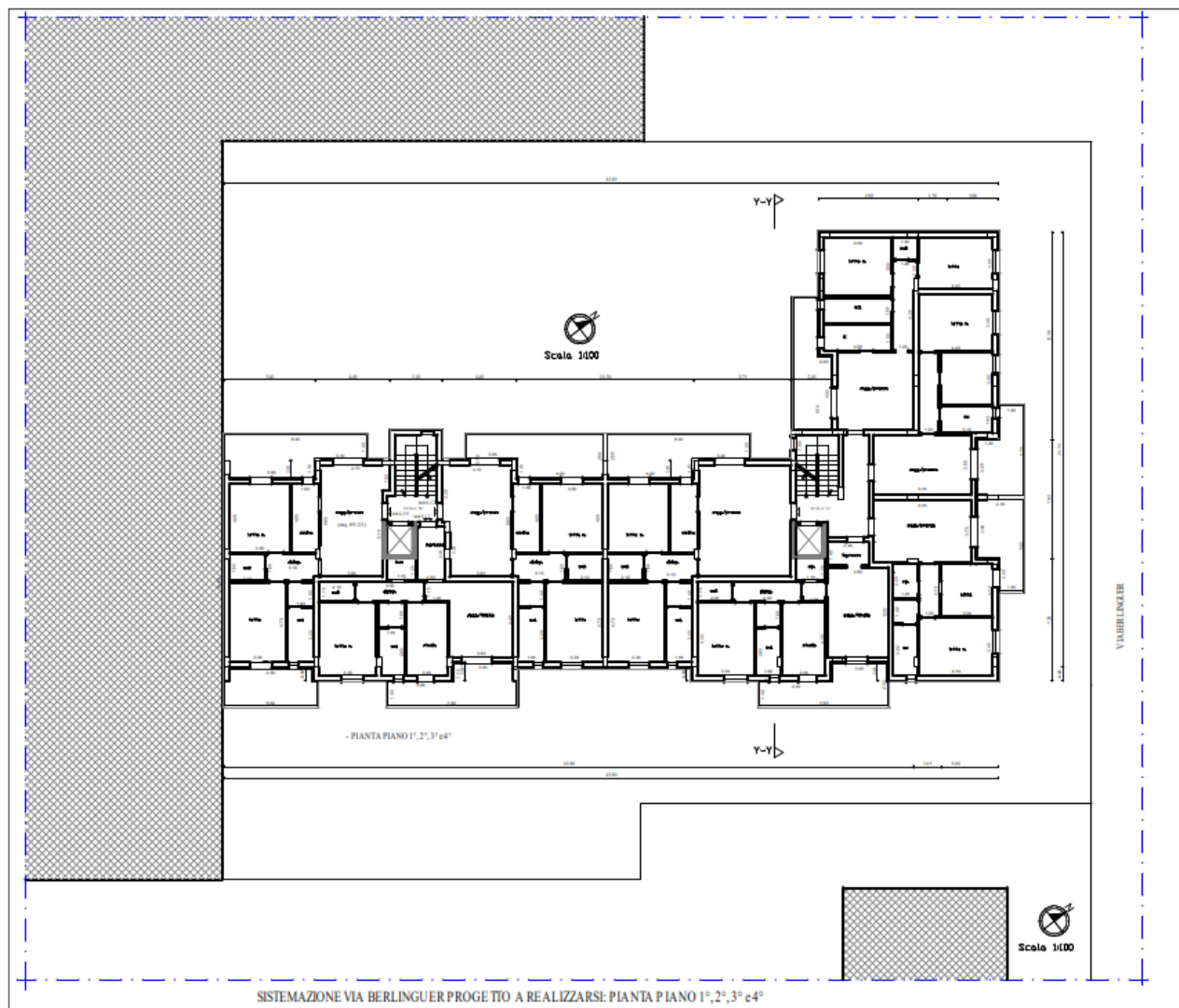
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

15

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

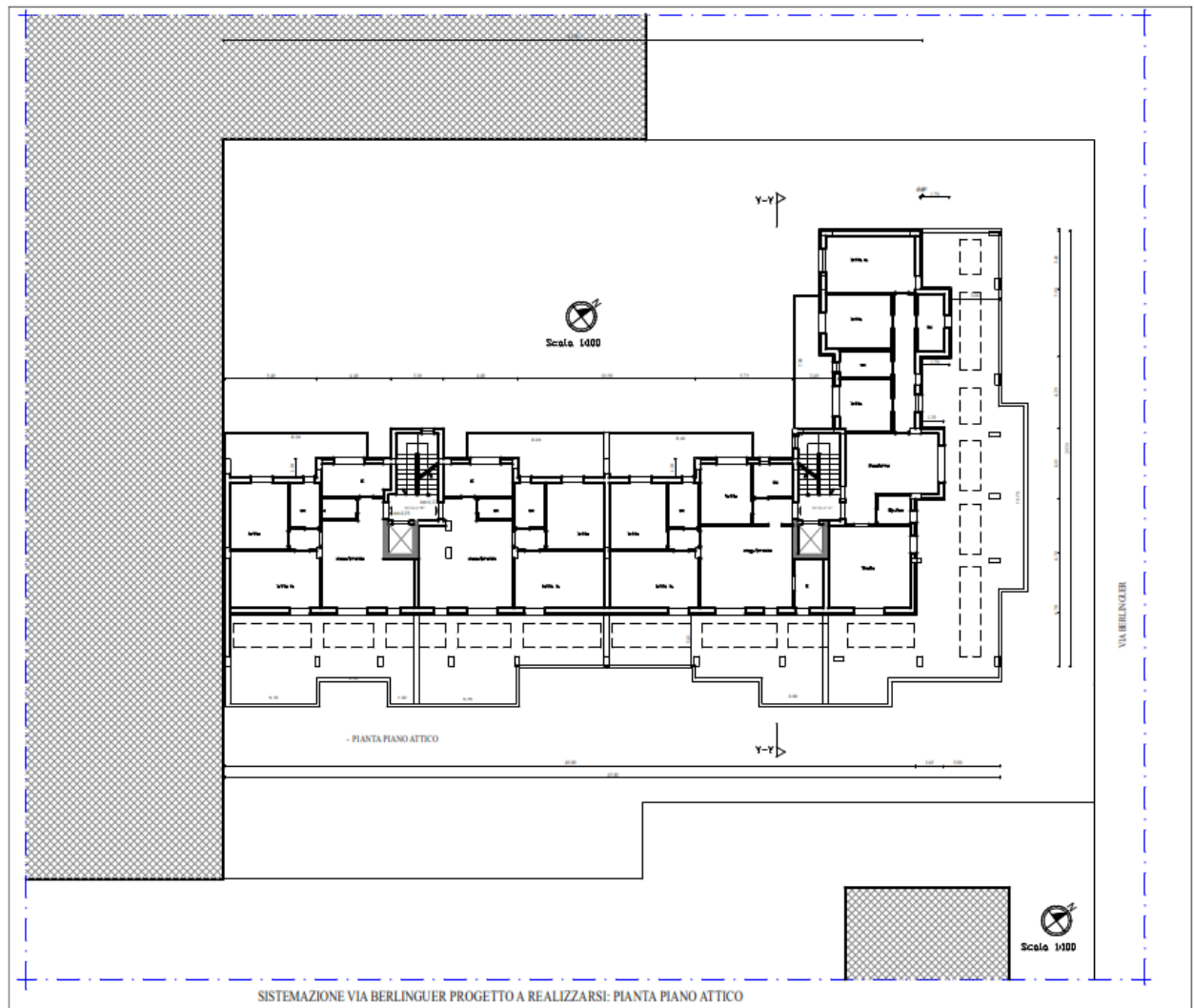
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

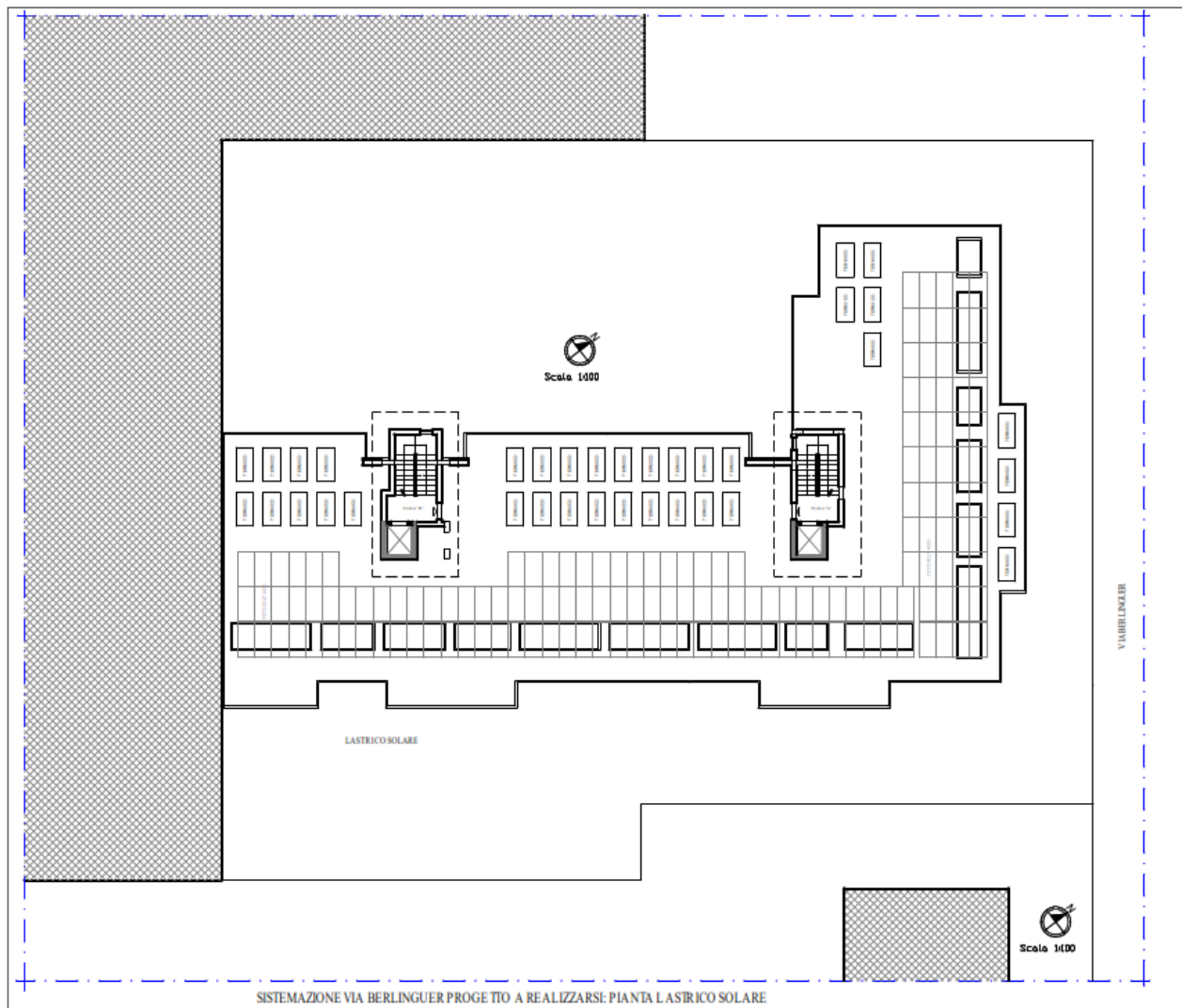


Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

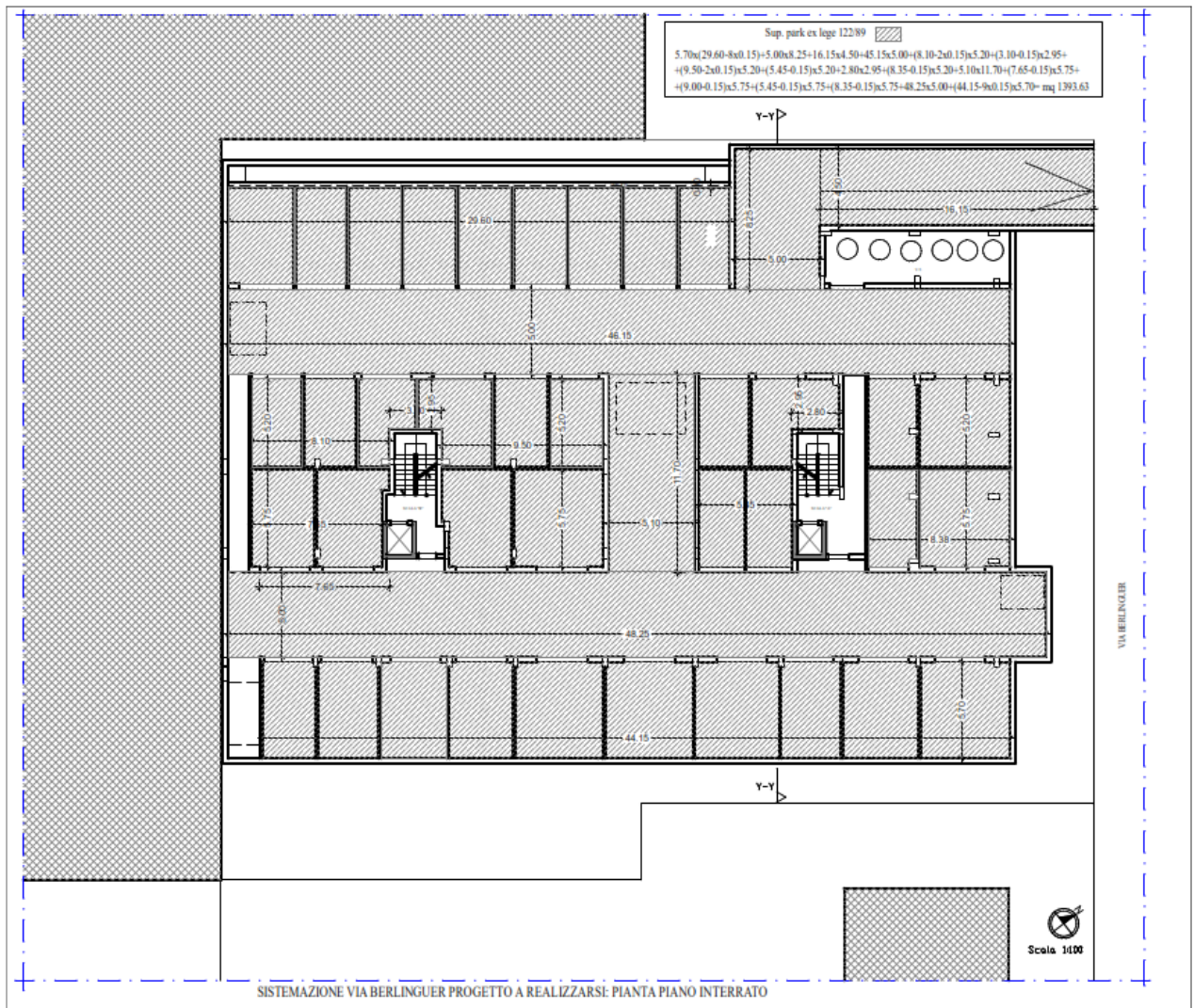
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

18

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

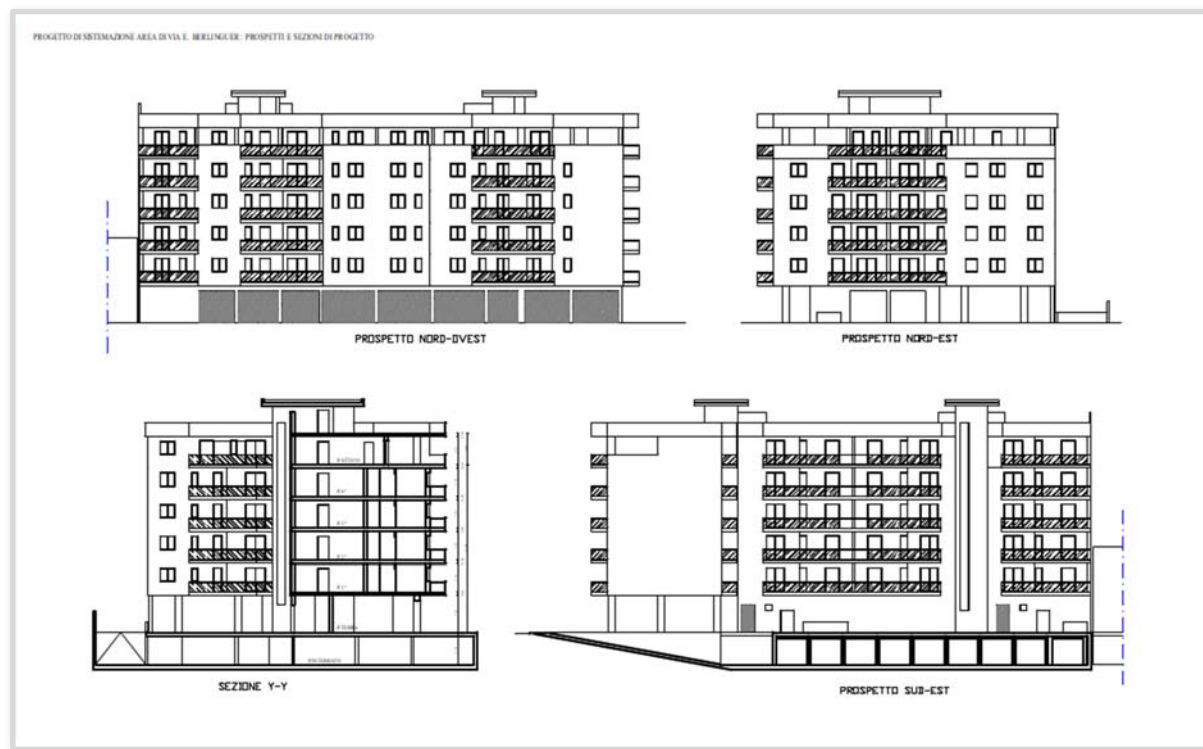
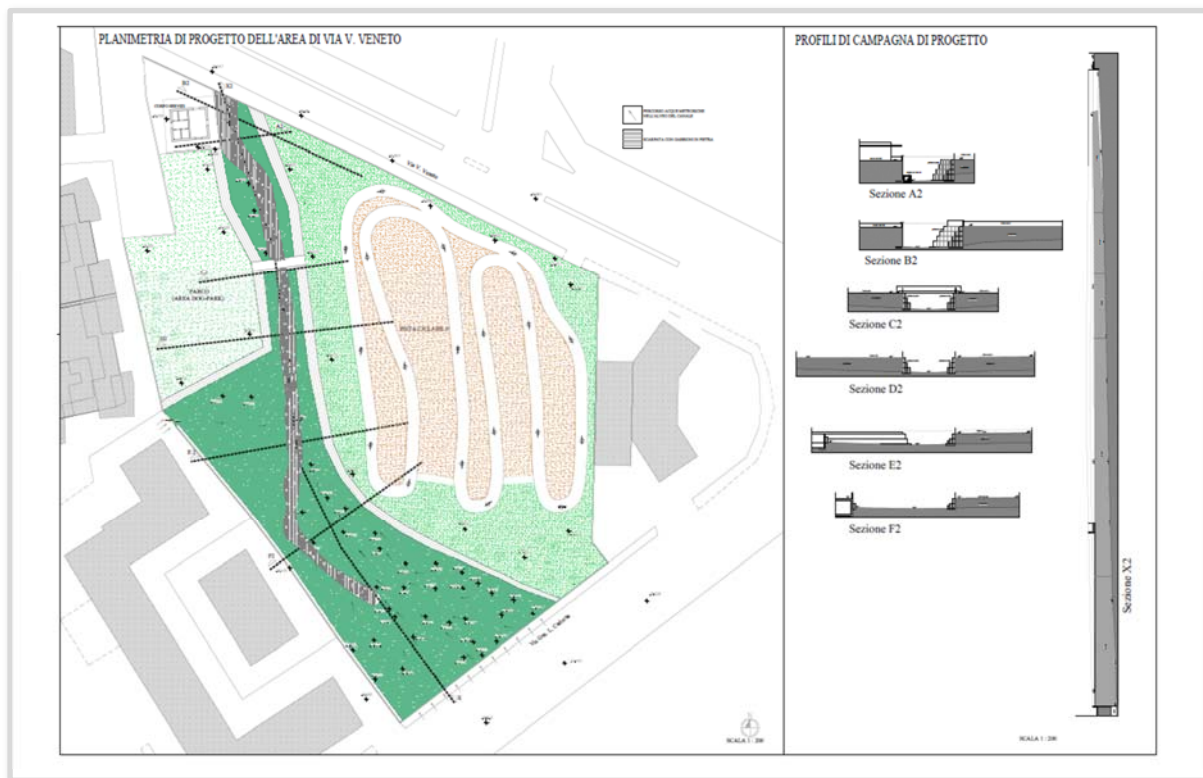
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

19

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

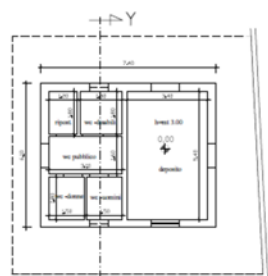
Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

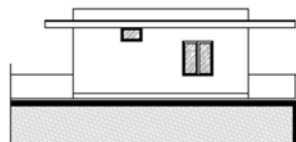
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

PROGETTO DI SISTEMAZIONE AREA DI VIA V. VENETO: PIANTA, PROSPETTI E SEZIONI DEL CORPO SERVIZI DI PROGETTO

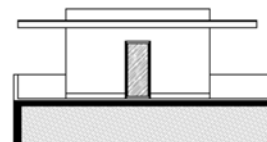


PIANTA

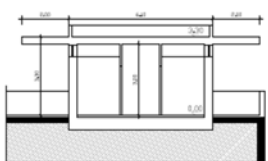
SCALA 1:100



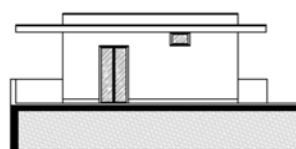
PROSPETTO SUD



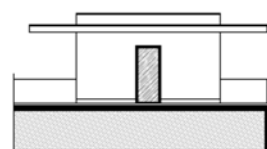
PROSPETTO EST



SEZIONE Y-Y



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

3. Verifica di coerenza con la pianificazione locale

Il territorio del Comune di Bisceglie è regolamentato dal Piano Regolatore Generale, approvato definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n. 483 del 28.12.1977, e da una serie di piani attuativi quali:

- Il Piano Quadro della Zona Artigianale Est del 1980;
- Il Piano Particolareggiato e P.I.P. delle zone artigianale Sud e Industriale del 1982;
- Il Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico del 1986;
- Il Piano Particolareggiato della zona turistica "Salsello" del 1988;
- Il Piano Particolareggiato della Zona maglia n.6 del 2001;

oltre alle lottizzazioni promosse da soggetti privati e ai programmi complessi finalizzati alla riqualificazione urbana (illustrati nel successivo paragrafo).

Va, inoltre, ricordato il Piano di Zona redatto nel 1964 (ai sensi della legge n. 167/62) e approvato con decreto Ministeriale dell'aprile 1966. Il PdZ individuava gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica in tre località distinte e non contigue: un nucleo a levante (nell'attuale perimetrazione PIRP), un nucleo a ponente (nella successiva perimetrazione PRU) ed un nucleo a ridosso del mare ad ovest del porto sul promontorio detto di "Salnitro".

3 a. Il P.R.G. del Comune di Bisceglie ed il suo grado di attuazione

Il primo Piano Regolatore Generale (PRG) comunale fu adottato nel 1959 e più volte rielaborato senza mai ottenere l'approvazione dall'allora Ministero dei Lavori Pubblici.

Con l'entrata in vigore della legge 765/67 e del D.I.M. 1444/68 il Ministero provvide (nel 1971) a restituire, non approvato, il Piano del 1959 chiedendone l'adeguamento; fu così predisposto l'attuale PRG comunale, adottato nel 1974 e approvato con Decreto del Presidente della G.R. del 02.08.1975 e del 28.12.1977.

Il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti otto categorie zonali:

- Aree destinate alla viabilità
- Zone residenziali attuali (omogenee A e B)
- Zone residenziali nuove (omogenea C)
- Zone di residenza stagionale e turistica (omogenea C)
- Zone produttive e commerciali (omogenea D)
- Zone rurali / agricola (omogenea E)
- Zone speciali (omogenea F)
- Zone ferroviarie e portuali

Il PRG è stato dimensionato per soddisfare un fabbisogno, per il quarantennio 1971-2011, di 75.000 abitanti, circa 30.000 in più rispetto a quelli allora residenti.

In particolare relativamente alle zone residenziali, il territorio comunale è stato strutturato in zona storica, consolidata e di espansione (ripartita nei tre comprensori di Sant'Andrea, San Francesco e Crosta) ed in zona produttiva a sua volta suddivisa in commerciale, artigianale sud ed est ed industriale (lama di macina).

Nella stima delle aree destinate a servizi pubblici per gli insediamenti residenziali, per le Zone A e B furono calcolati i servizi già esistenti alla data della redazione del piano, quantificati con la loro effettiva superficie (quelli localizzati nella

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

zona B furono calcolati al doppio della loro effettiva superficie) mentre le aree per servizi localizzate nelle Zone C furono dimensionate in ragione dei 18/mq per abitante insediabile ed estrapolate dalle superfici fondiari, incentivando la pratica della monetizzazione in luogo della cessione gratuita al comune e, in conseguenza un deficit nella effettiva dotazione di servizi, che ha assunto dimensioni tali da non essere stato ancora colmato dai programmi di opere pubbliche sino ad ora.



Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

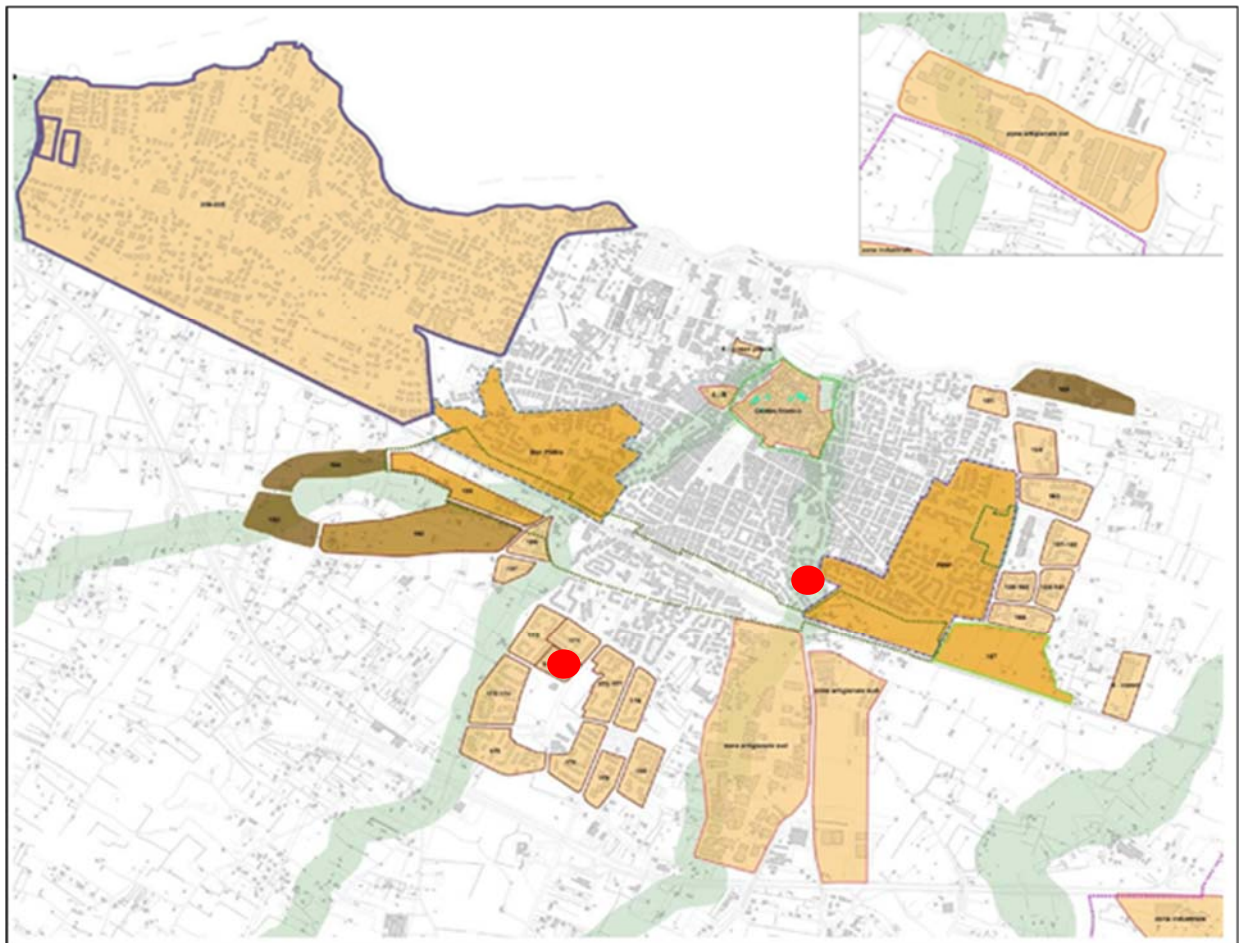
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

Attualmente la città appare consolidata nella parte centrale dalla ferrovia al porto, con la recente realizzazione del porto turistico, nella stessa area portuale peschereccia, preceduto dalla approvazione del Piano Regolatore del Porto nel luglio 2000.

Le maglie residenziali previste dal P.R.G. sono ormai quasi totalmente edificate ad esclusione della maglia n. 165 prospiciente il mare nel comprensorio San Francesco e tre maglie nel comprensorio Crosta (tra cui le maglie nn.192, 193, 194, 195 e 10).

Come già detto, il comprensorio di ponente, compreso tra la linea ferroviaria e la costa, risulta ormai totalmente urbanizzato con un tessuto a bassa densità edilizia con preponderante destinazione a residenza stagionale, lasciando poco spazio alla dotazione di servizi prettamente pubblici quali verde e parcheggi.

Dalla parte opposta al porto, lungo la costa, il territorio è ancora quasi esclusivamente destinato all'attività agricola, con prevalente coltivazione a vigneti ed uliveti. Quest'area è anche interessata da vincoli paesaggistici che ne limitano la trasformazione urbanistica: ciò produce anche un forte degrado ambientale causato dall'abbandono di terreni nella condizione di attesa.



Stato di attuazione della pianificazione esecutiva

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.
Relazione di compatibilità Paesaggistica
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

Tra i Piani di iniziativa pubblica:

Il Piano Quadro della Zona Artigianale Est del 1980

Comprende la zona artigianale delimitata a nord dalla ex S.S.16 Adriatica ed a sud dalla ferrovia, si estende per 323.313 mq. ed è dotata di standards urbanistici propri.

Il Piano quadro, non trova corrispondenza nella normativa urbanistica ed è una previsione delle N.T.A. del PRG: esso consentì, prima della L.R. n. 56/1980, ad alcuni proprietari di suoli compresi in una maglia di presentare un piano esecutivo che aveva valore di PdL sulle aree di loro proprietà e valore di inquadramento urbanistico sulle altre aree. Con questo tipo di strumento furono autorizzati diversi interventi edilizi preceduti dalla approvazione di piani esecutivi convenzionati.

Il piano fu presentato da alcuni proprietari e divenne, con l'approvazione regionale, lo strumento esecutivo ancora oggi utilizzato per il rilascio dei permessi di costruire diretti senza cioè convenzione. In esso l'esecuzione degli edifici è cominciata nel 1981 quelle delle urbanizzazioni primarie circa vent'anni dopo. Oggi la zona è dotata della rete viaria (al 95%) dei parcheggi e delle reti idrico-fognarie e di pubblica illuminazione.

Il Piano Particolareggiato e P.I.P. delle zone artigianale Sud e Industriale del 1982

Questo è il primo piano di iniziativa pubblica; comprende la zona artigianale a sud dell'abitato lungo via Ruvo (584.585 mq) e la zona industriale ubicata ad est dell'abitato lungo via Lama di Macina (745.505 mq).

Entrambe le zone sono dotate di standards urbanistici propri dimensionati come da D.I.M. 1444/68. In esse fu individuata una porzione di area da assoggettare all'art.27 della L. 865/71 che di fatto non ha avuto esecuzione per decadenza del vincolo espropriativo avvenuto nel 1992.

La maggior parte delle opere di urbanizzazione sono state eseguite con le risorse della cassa del mezzogiorno (una sola strada) e con quelle messe a disposizione dal P.O.R. 2000-2006 a partire dal 2001.

Il Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico del 1986

In considerazione del cospicuo abbandono delle abitazioni pericolanti per trasferimenti in abitazioni di edilizia residenziale pubblica ubicata nelle periferie, agli inizi degli anni ottanta furono eseguiti alcuni interventi di somma urgenza finalizzati a contenere i crolli e gli incendi dei solai in legno.

Con l'approvazione definitiva, il Piano Particolareggiato fu integrato con l'individuazione di una zona PEEP ed al Piano fu dato il valore giuridico di P.d.R. di cui all'art.27 della legge n.457 del 1978. Subito dopo la sua approvazione iniziarono gli interventi di recupero di iniziativa pubblica finanziati con le risorse destinate all'E.R.P. che hanno visto realizzare sino al 2005 circa 150 alloggi di edilizia sovvenzionata. Solo recentemente, con l'avvio della Società di Trasformazione Urbana, di cui all'art.120 del D.lgs 267/2000, alcuni proprietari hanno optato per il recupero diretto in luogo dell'eventuale espropriazione.

Il Piano Particolareggiato della zona turistica "Salsello" del 1988

Questo piano, preceduto da una variante al PRG approvata definitivamente dalla regione nel 1985, ha consentito la realizzazione di interventi edilizi con concessioni dirette per la zona tra la ex S.S. 16 ed il mare, mentre tra questa e la ferrovia, dopo la decadenza della pubblica utilità avvenuta nel 1998, le concessioni sono precedute

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.
Relazione di compatibilità Paesaggistica
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

dalla stipula di convenzioni finalizzate alla cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e alla loro esecuzione, essendo le secondarie previste negli oneri concessori.

Una parte delle residenze non è più utilizzata stagionalmente ma stabilmente; cioè è compatibile con la previsione delle aree per standards anche se le relative volumetrie andrebbero sommate a quelle già destinate alla residenza stabile.

Nella zona sono presenti e sufficienti le urbanizzazioni primarie, anche se scarseggiano i parcheggi pubblici, ma sono assenti quasi totalmente quelle secondarie (verde, edifici pubblici, edilizia scolastica).

Il Piano Particolareggiato della Zona maglia n.6 del 2001

La maglia è una della 14 maglie che il PRG definiva come *"zona contenente elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con P.P."* quindi compresa nella zona omogenea A intorno a Piazza Vittorio Emanuele II, per le quali vi era l'obbligo della redazione di un piano di iniziativa pubblica. Il piano fu redatto dall'ufficio tecnico in alternativa alla proposta di alcuni proprietari che in assenza dell'adempimento comunale si erano sostituiti al Comune con una proposta di PdL.

Da quanto sopra esaminato possiamo concludere che il Progetto di rigenerazione urbana per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del PIRU, appare coerente con la pianificazione di settore di livello

3 b. I programmi in corso per il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione del tessuto urbano

L'attività programmatoria comunale comprende, inoltre, una diversificata serie di piani e programmi, attuati e/o in itinere, volta alla riqualificazione urbana che include:

Programma di Recupero Urbano "Quartiere S. Pietro"

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

Società di Trasformazione Urbana - Area mercato

Società di Trasformazione Urbana — Centro storico

Società di Trasformazione Urbana — Mattatoio, Lama, Piazza Vittorio Emanuele

Contratto di quartiere II

Programma Integrato per la Riqualificazione delle Periferie

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Programma Integrato Centro storico

Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile

Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana

Programma di Recupero Urbano "Quartiere S. Pietro"



PRU quartiere S. Pietro:

L'Amministrazione Comunale ha approvato il Programma di Recupero Urbano (Del. C.C. n.44 del 22.04.1999) per il quartiere San Pietro (coincidente con il comprensorio di ponente del P.d.Z.) ai fine di programmare un intervento di riqualificazione dello stesso attraverso la realizzazione degli indispensabili servizi pubblici.

All'interno di un comprensorio fortemente degradato dal punto di vista fisico e socio economico si è tentato, con un lieve incremento della densità abitativa, di costruire uno scenario completamente diverso da quello tipico dei quartieri prevalentemente costituiti da edilizia sovvenzionata, programmando la realizzazione di servizi pubblici insieme ad interventi abitativi di tipo convenzionato e locali ad use commerciale. La zona presenta vaste aree di degrado fisico causato dalla mancata esecuzione di molte opere di urbanizzazione; la concentrazione di ceti meno abbienti e causa anche di un degrado sociale, aggravato maggiormente dalla carenza di idonei servizi pubblici e di infrastrutture che, se ben gestite, potrebbero migliorare il quadro fisico e sociale.

Il progetto ha operato per ricostruire i tradizionali spazi connettivi al fine di ridefinire una identità di quartiere. Partendo dalla esistente chiesa di San Pietro, è stata prevista la realizzazione di una piazza, fulcro dell'intero quartiere, su cui affacciano il centro sociale (Centro aperto polivalente) e la casa alloggio per anziani, oltre alla esistente scuola elementare. Dalla piazza si snoda un percorso pedonale che, attraversando il complesso di edilizia sovvenzionata, raggiunge gli impianti sportivi di progetto nell'area tra via Ugo La Malfa e la ferrovia. In adiacenza alla esistente scuola

elementare è stata prevista la realizzazione di un asilo nido. Sono stati previsti interventi di risistemazione di tutti gli spazi di pertinenza degli edifici di edilizia sovvenzionata con realizzazione di aiuole attrezzate e parcheggi. Per gli stessi edifici, nonché per quelli ubicati intorno a via G. Pascoli, si è previsto un intervento di manutenzione straordinaria la cui esecuzione è curata dallo IACP. Per quanto attiene le urbanizzazioni primarie, oltre alla realizzazione di una cospicua quantità di opere a rete (fogna bianca, fogna nera e rete idrica), sono previsti due nuovi importanti collegamenti stradali, in variante alle vigenti previsioni di PRG. Per tutte le altre strade è prevista la risistemazione della pavimentazione stradale previa realizzazione della rete di fogna bianca, la realizzazione e risistemazione dei marciapiedi con eliminazione delle barriere architettoniche, la realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale e la messa a dimora di alberature. Lungo le stesse è prevista la realizzazione di piste ciclabili.

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare



PEEP: planimetria generale

Con delibera del consiglio comunale n.738 del 14.11.1986, veniva conferito, l'incarico per la redazione del nuovo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare; il piano fu adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.38 del 08.03.1995. Poiché l'Amministrazione Comunale aveva nel frattempo avviato il Programma di Recupero Urbano nell'area del quartiere San Pietro e prevedendo questo la realizzazione di un insediamento di edilizia residenziale pubblica di tipo convenzionato, con successiva delibera del Consiglio Comunale (n.59 del 07.06.1999) si stabiliva di modificare il PEEP adottato nel 1995 al fine di ridurre le volumetrie ed eliminare le previsioni di variante al PRG che interessavano la zona con destinazione agricola.

Il PEEP è stato approvato con Del.C.C. n.2112 del 09.12.2003 ed è in corso di completamento.

L'insediamento è stato strutturato su di una maglia viaria ortogonale con soltanto due innesti alla viabilità esistente. La rete viaria interna, cui sono affiancate piste ciclabili, individua tre *insulae* di forma quadrata, due delle quali destinate all'insediamento residenziale ed una, quella al centro dell'intero insediamento, destinata ad ospitare una scuola materna con sei sezioni e la piazza di quartiere interamente pavimentata. Alle due estremità dell'insediamento sono

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U

Relazione di compatibilità Paesaggistica

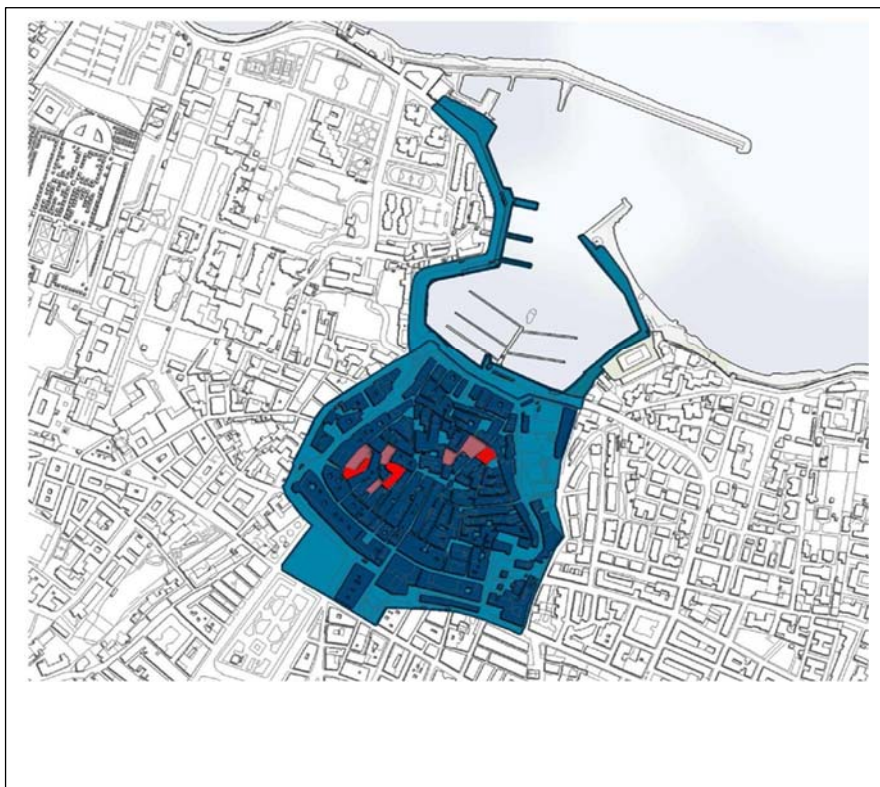
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

stati ubicati gli altri servizi di quartiere: a ovest l'area destinata ad ospitare le attrezzature di interesse comune da definirsi in funzione delle specifiche esigenze che si determineranno in sede di attuazione del piano; a est attrezzature sportive con un piccolo edificio di servizio.

Società di Trasformazione Urbana

Tra 2003 e il 2004 il Comune di Bisceglie ha promosso la costituzione di tre Società di Trasformazione Urbana (di cui all'art.120 del D.lgs 267/2000), mirate ad affrontare specifiche problematiche attuative nella città consolidata come il recupero di edifici in parte abbandonati, con le quali alcuni proprietari hanno optato per il recupero diretto in luogo dell'eventuale espropriazione.

Contratto di quartiere II



CdQ II: localizzazione degli interventi

approvato con Del. C.C. n.13 del 11.03.2004, il CdQ II è in fase di attuazione. Gli interventi previsti all'interno dal Contratto di Quartiere del comune di Bisceglie intendono perseguire l'obiettivo di "Ripopolare il Centro Storico, riqualificando il tessuto edilizio, le infrastrutture e i servizi urbani, stabilendo un equilibrio tra domanda e offerta di servizi di quartiere, in coerenza con le prescrizioni urbanistiche vigenti" e quindi "ridare al Centro Storico il suo antico significato di centralità nella vita cittadina, dato che ad oggi risulta essere, per le sue condizioni di abbandono,

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

simile a una periferia". Per quanto riguarda la componente urbanistico-edilizia, il CdQ è finalizzato a: accrescere la dotazione dei servizi di quartiere, dei parcheggi e delle opere infrastrutturali occorrenti; migliorare la qualità abitativa ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard.

L'ambito di intervento in cui si colloca il progetto è quello del borgo all'interno delle mura Aragonesi (Centro Antico). Nel suo complesso presenta una grave carenza ambientale dovuta soprattutto alla mancanza di attrezzature di interesse comune, del verde di qualsiasi tipo e di parcheggi pur in presenza di aree destinate a servizi non realizzati. Anche dal punto di vista sociale risulta evidente la mancanza di spazi di incontro come piazze in grado di offrire occasioni di incontro e luoghi in grado di dare identità al quartiere. Il progetto prevede interventi negli isolati n.5 e n.14 dell'area perimetrata come PEEP (che costituisce la parte più degradata dal punto di vista), e nell'isolato 36/a, da destinare a scuola materna.

Consiste, inoltre, nella riqualificazione degli spazi venutasi a crearsi dalla demolizione e/o crolli di molti edifici. Nello specifico, gli interventi di edilizia sperimentale sovvenzionata sono localizzati all'interno degli isolati n.5 e n.14 del centro storico e saranno costituiti da 22 alloggi per utenze differenziate (giovani coppie, disabili, ecc.) ai piani primo e secondo, ed annessi servizi a corredo dell'organismo abitativo al piano terra. Il progetto prevede il recupero di una volumetria complessiva di poco meno di 9500 mc, attraverso opere di consolidamento delle strutture e dei paramenti esistenti. Gli interventi di riqualificazione sono localizzati nell'isolato 36/a da destinarsi a scuola materna, nella spazio antistante lo stesso, denominato piazza S. Matteo, nello spazio creatosi dietro la Cattedrale (denominato piazza Campanile), nel recupero di Largo Piazzetta ed infine nello spazio denominato piazzetta Forno nei pressi dell'isolato 14. Il progetto prevede per l'isolato 36/a (scuola materna) il recupero di una volumetria complessiva di poco meno di 3960 mc, attraverso opere di consolidamento delle strutture e dei paramenti esistenti. Per quanto riguarda le piazze, il progetto prevede interventi di pavimentazione, sistemazione dei sottoservizi, inserimento di piante, panchine ed altre opere di arredo urbano in grado di consentire la sosta dei pedoni.

Programma Integrato Centro storico

In coerenza con la prospettiva delineata già nel processo di Pianificazione strategica della BAT "Vision 2020" che riconosce a Bisceglie il ruolo di primo piano nella Città del Mare, il programma integrato declina interventi fisici ed immateriali di rivitalizzazione e valorizzazione, distinguendoli in progetti cardine e progetti complementari. I primi riguardano il recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato (dismesso, sottoutilizzato o degradato); la definizione di ulteriori funzioni da insediare in immobili di pregio storico-architettonico; la valorizzazione di percorsi privilegiati di attraversamento del centro storico e di fruizione dell'area costiera e portuale. I secondi si suddividono tra interventi immateriali (riferiti alla formazione ed alla cultura) e interventi di sostenibilità ambientale che, applicabili all'intero ambito urbano, possono trovare nel centro storico campo di sperimentazione ed avvio.

Nella costruzione del Programma Integrato si sono adottati come obiettivi e linee guida, contestuali e sinergici quelli di: fare del Centro storico di Bisceglie un ambito urbano perfettamente integrato al resto della città; declinare le esigenze di tutela, attiva e passiva, del Centro storico e delle sue emergenze.

Lo scopo sarà quello di ridare al Centro storico il suo ruolo residenziale e di aggregazione, conferendo così alla città il valore aggiunto della sua storia, della sua posizione, della sua qualità urbana ed architettonica, ma soprattutto evitando che il degrado e l'abbandono costituiscano un impedimento allo sviluppo dell'intera città. I progetti cardine sono:

Progetto 1: Il recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato.

Progetto 2: Il recupero e la valorizzazione del waterfront del porto a un modo non solo per migliorare la vivibilità del Centro storico ma anche per promuoverne una maggiore fruizione in termini culturali e turistici.

Comune di Bisceglie

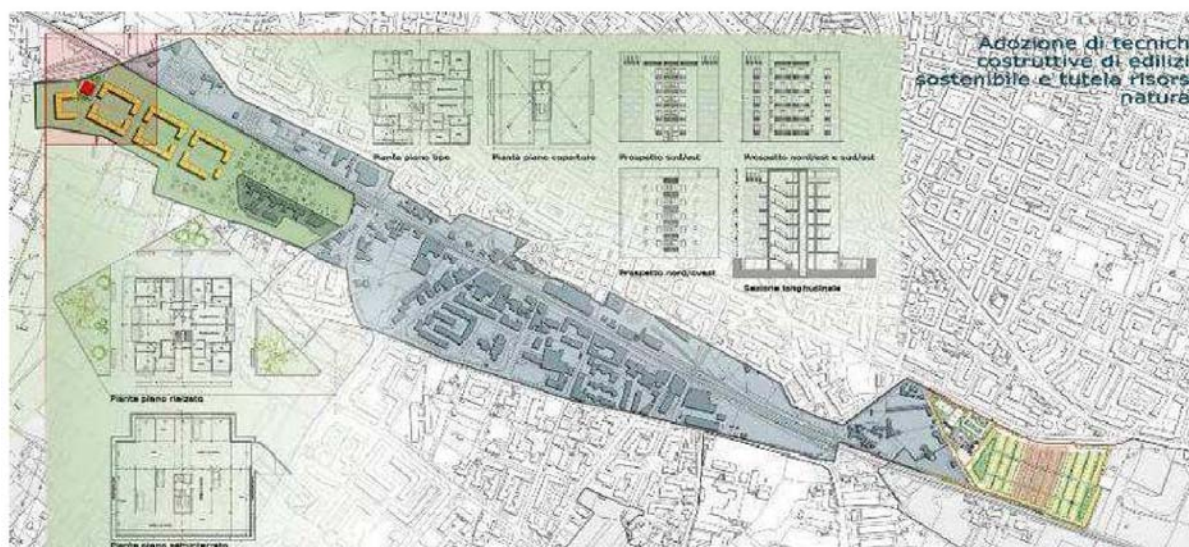
Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.
Relazione di compatibilità Paesaggistica
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

Progetto 3: la rivitalizzazione del percorso di attraversamento del centro storico Si 6 individuato un asse di attraversamento del Centro storico lungo la direttrice baricentrica di via Cardinal dell'Olio fino al Duomo, fulcro da cui si diramano tre direttrici verso il porto.



Programma Integrato Centro storico: i tre progetti cardine

Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile



Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile: quadro degli interventi

Il Comune di Bisceglie ha partecipato, aggiudicandosi il primo posto nella graduatoria regionale, al Bando di Gara per l'accesso ai finanziamenti per il Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile (PRUACS), individuando in esso tutto il potenziale per completare il processo di riqualificazione della città già avviato con il PRU San Pietro, con il Contratto di Quartiere II e con il PIRP.

L'idea guida del Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile presenta un'articolazione doppia: perseguire strategie di intervento finalizzate alla riqualificazione delle aree degradate a ridosso della linea ferroviaria al fine di riconnetterle al resto della città; incrementare la dotazione di aree e servizi pubblici al fine di migliorare il grado di integrazione sociale e la qualità di vita degli abitanti e dei visitatori dell'ambito di intervento del programma.

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.
Relazione di compatibilità Paesaggistica
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

L'area identificata come ambito di intervento comprende le aree urbane a ridosso della linea ferroviaria Bari-Bologna, che separa e taglia in due la città consolidata dall'espansione più recente. Le previsioni di PRG individuano diverse aree a ridosso della linea ferroviaria destinate a Scalo Merci e a servizi pubblici, che non hanno mai trovato attuazione. Con il programma si prevede di avviare il processo di riqualificazione di queste aree, attraverso meccanismi perequativi che consentano al Comune di Bisceglie di averne la disponibilità e quindi di poter programmare sulle stesse degli interventi pubblici in modo da dotare la città ed i quartieri che vi gravitano, dei necessari standards urbanistici, attualmente mancanti. Tali interventi pubblici mirano ad innescare e dare impulso ad ulteriori processi di riqualificazione da parte di soggetti privati, incentivati ad investire e recuperare gli immobili di proprietà.

Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana

Il Comune di Bisceglie ha approvato il Documento programmatico per la rigenerazione urbana, redatto ai sensi della L.r. n.21/08; legge che promuove la rigenerazione di parti di città mediante il coinvolgimento degli abitanti ed altri soggetti pubblici e privati. L'inclusione degli interventi in programmi integrati di rigenerazione urbana costituisce criterio di valutazione assunto dalla Regione nell'erogazione di finanziamenti. L'idea guida dei Programmi di rigenerazione urbana della città di Bisceglie si articola nel:

Perseguimento di strategie di intervento finalizzate ad affrontare il problema legato al degrado edilizio ed al disagio abitativo prioritariamente nel nucleo antico;

Eliminazione delle situazioni di degrado urbano, ambientale e sociale diffusi in alcuni ambiti periferici della città, attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione mancanti;

Perseguimento di interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia finalizzati alla creazione di spazi urbani aggregativi e socializzanti in grado di creare identità.

Gli ambiti territoriali e gli obiettivi proposti dall'Amministrazione, a seguito delle analisi svolte e del processo di pianificazione in atto, da sottoporre a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana sono:

Ambito 1: Centro storico e Porto (Bacino portuale e waterfront urbano con nucleo antico)

Ambito 2: Quartiere S. Caterina (area compresa tra via Porto, via Dei Comuni, via Prussiana, via Cala dell'Arciprete e corso Umberto)

Ambito 3: Area ovest del cimitero (tra Via della Libertà, il lato ovest del Cimitero, Viale Camposanto, via Giovanni Bovio, compresa l'area ospedaliera di via degli Aragonesi)

Ambito 4: Zona a sud del fascio ferroviario e Quartiere S. Andrea di via Padre Kolbe (tra i due sottopassi di via Fondo Noce e via Isonzo, delimitata a sud dalla S.S. 16bis)

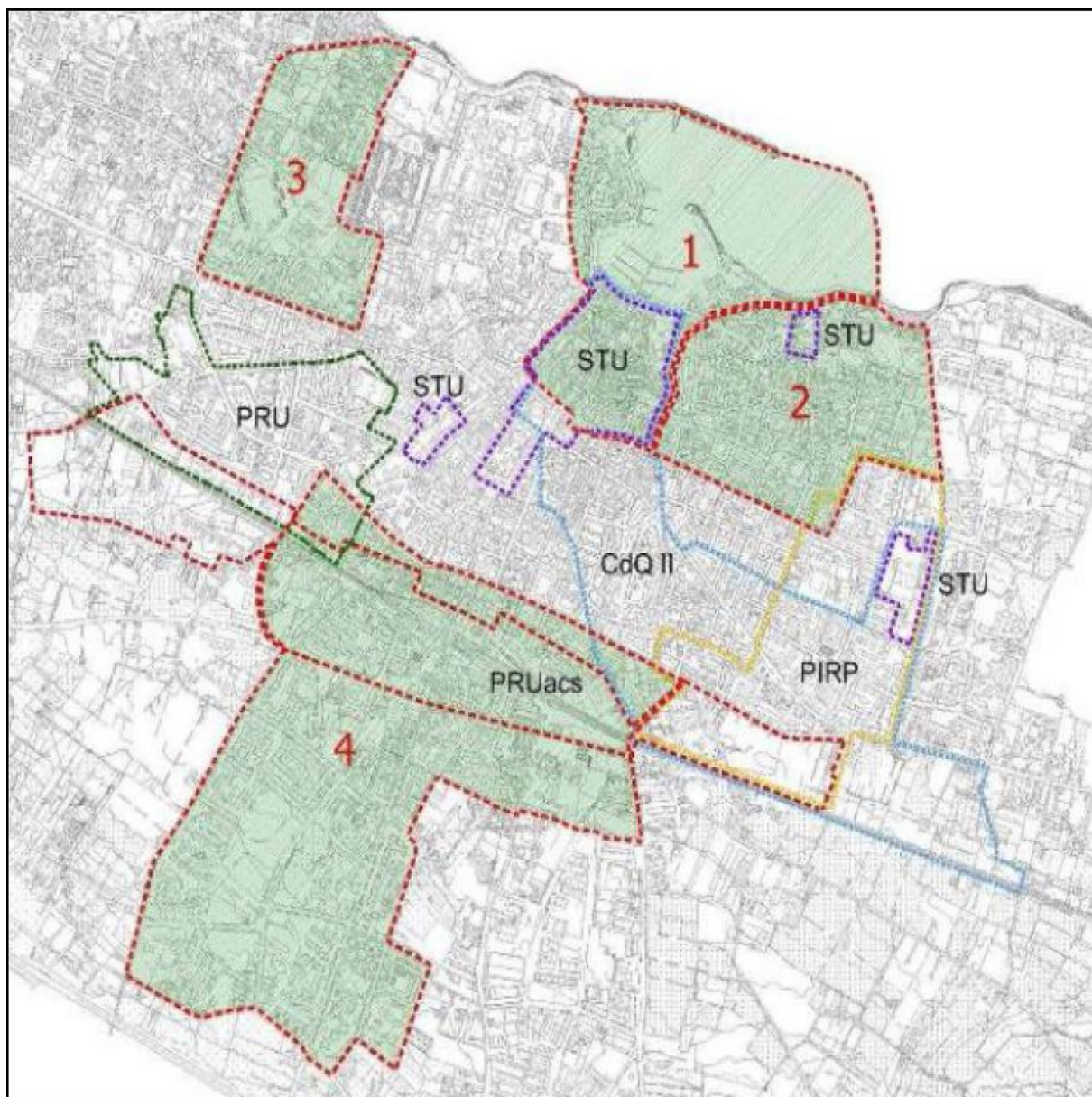
Ambito 5: Zona a nord del fascio ferroviario a ridosso del lungomare nord ovest del Comune, sito al Largo Salsello (Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 24/05/2010)

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Ambiti d'intervento: identificazione degli ambiti dei Programmi complessi attivati e delle proposte di Programmi integrati di rigenerazione urbana (retinati in verde).

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

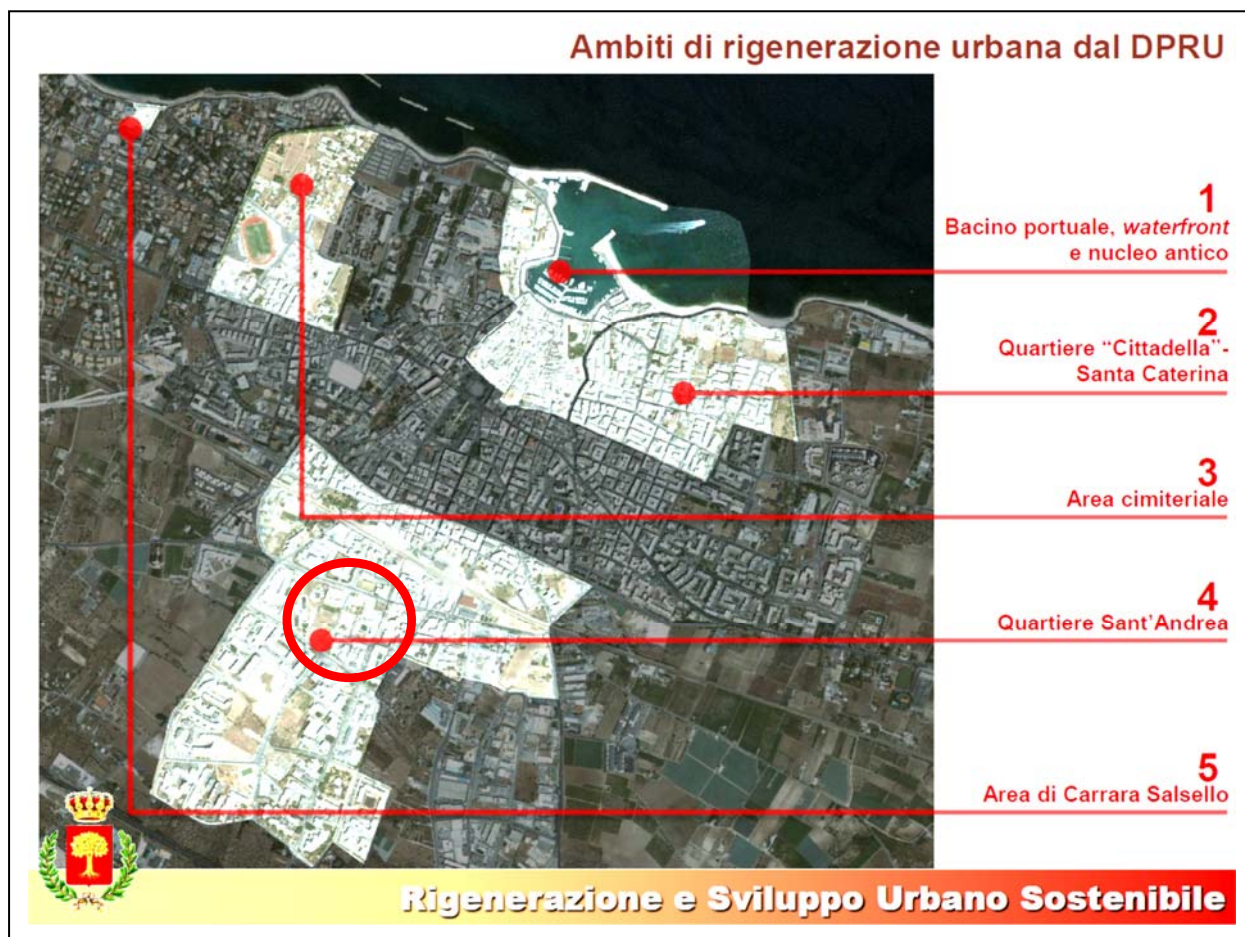
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Programmi di Opere Pubbliche e Pianificazione di settore

Il Programma 2009-2011 costituisce il quadro di sintesi di tutta la progettualità pubblica sul territorio, essendo in esso ricomprese tutte le tipologie di opere, da realizzarsi con fondi non ordinari. Esso, per il triennio in corso, prevede un numero cospicuo di opere articolate in diverse formule di finanziamento tra le quali: fondi strutturali erogati dall'Unione Europea alla Regione Puglia (PO 2007/2013 e POR 2007/2013), regionali, misti fondi strutturali (PO 2007/2013) e comunali, comunali e privati.

Per molte di queste opere è previsto il coinvolgimento dei privati, soprattutto attraverso il ricorso al Project Financing; questa formula è utilizzata, ad esempio, per dare attuazione alla previsione di attrezzature di quartiere e urbane (parcheggi, centro servizi, attrezzature per lo sport), nonché per impianti (nuovo cimitero, canile) e per interventi di restauro (Bastione S. Martino).

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

Il Comune di Bisceglie ha dotato di un insieme di piani di settore, alcuni dei quali in corso di elaborazione, altri pur vigenti necessitano di essere adeguati alle nuove norme ed ai nuovi strumenti sovraordinati.

I piani i settore attualmente in vigore sono:

- il Piano degli impianti pubblicitari,
- il Piano di Zonizzazione Acustica ed il Piano di Risanamento Acustico,
- il Piano Regolatore del Porto,
- il Piano Comunale delle Coste,
- il Piano comunale per l'esercizio del Commercio.

E' stato inoltre elaborato, ma non adottato, il Piano Urbano del Traffico (PGTU); che, con i precedenti sopraelencati, acquisisce il ruolo di strumento di conoscenza e di orientamento progettuale per il Piano Urbanistico Generale in elaborazione, che ne utilizzerà e integrerà i contenuti in riferimento agli obiettivi assunti.

E' inoltre in atto una progettualità pubblica, legata alla pianificazione strategica Vision 2020 (come detto nel par.2.4.1), che ha visto il Comune elaborare un masterplan comprendente gli interventi prioritari di:

- Riuso acque reflue per l'agricoltura
- Realizzazione di infrastrutture in zona "Litoranea di Levante "
- Attuazione Piano Regolatore del Porto

Realizzazione casello autostradale

Programma di rigenerazione urbana quartiere Cittadella

al POR 2000-2006, con particolare riferimento: ai Progetti Integrati Settoriali (PIS), per i quali il Comune ha predisposto il progetto di Parco Archeologico Dolmen; alla realizzazione di piste ciclabili urbane ex extraurbane.

Infine va segnalata, tra le principali opere pubbliche di infrastrutturazione del territorio, la risolutiva realizzazione di opere di collettamento delle acque depurate.

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

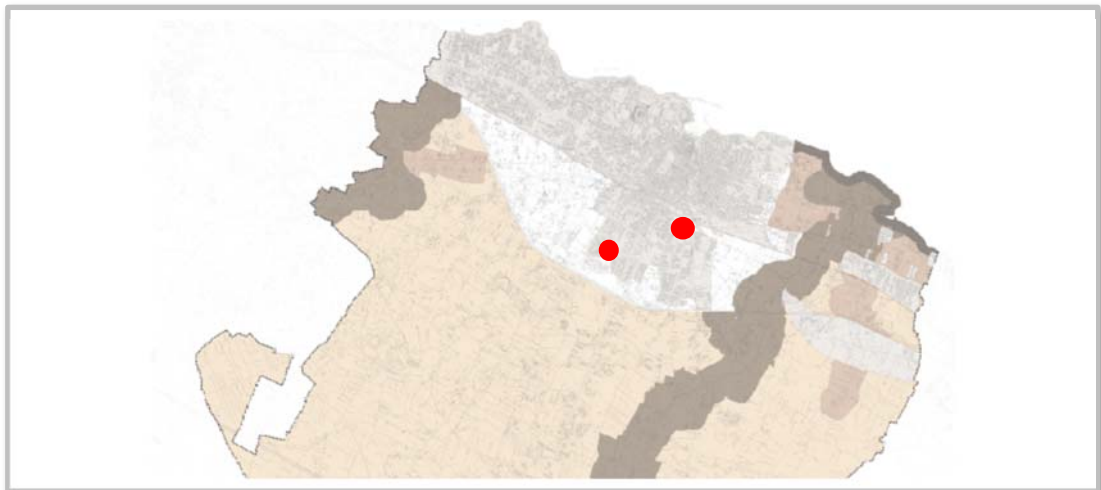
Relazione di compatibilità Paesaggistica
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

3 c. I vincoli ambientali (VARIANTE PRG, PPTR, PAI e Parchi) a salvaguardia del territorio comunale



ADEGUAMENTO DEL P.R.G. AL PUTT: SISTEMA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA

Con riferimento alla Variante di P.R.G. per l'adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale Tematico della Regione Puglia, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17/2014 ed alla cartografia allegata, il Progetto di rigenerazione urbana dell'ambito 5" del PIRU in esame non ricade in un'area interessata da ambiti territoriali estesi del Comune di Bisceglie (ATE).



ADEGUAMENTO DEL P.R.G. AL PUTT: ATE –AMBITI TERRITORIALI ESTESI

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

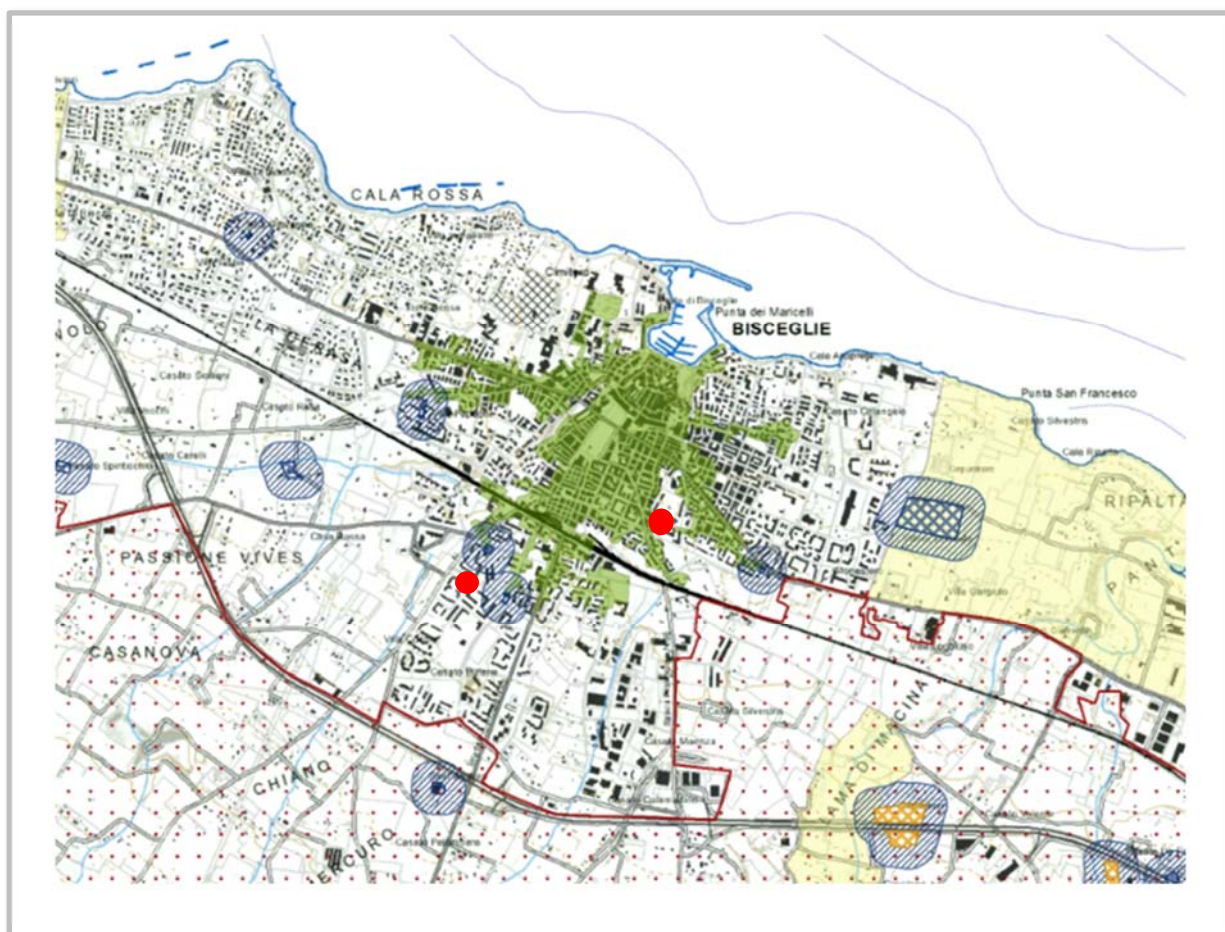
Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

Inoltre il Progetto di rigenerazione urbana dell' "ambito 4" del PIRU in esame non ricade all'interno di aree di "notevole interesse pubblico" o nei cosiddetti "ulteriori contesti paesaggistici" perimetrati dal vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato dalla Regione Puglia con Deliberazione n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato su BURP n. 40 del 23.03.2015).



PPTR: STRUTTURA ANTROPICA E STORICO CULTURALE

Altro elemento rilevante nel quadro delle invarianti strutturali a difesa e salvaguardia del territorio è il Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Puglia gestito dall'Autorità di Bacino della Puglia.

Il PAI, adottato con Delibera Istituzionale n°25 del 15/12/2004 ed approvato con Delibera Istituzionale n°39 del 30/11/2005, è finalizzato al miglioramento delle condizioni di regime idraulico e della stabilità dei versanti, necessario a ridurre gli attuali livelli di pericolosità e a consentire uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto degli assetti naturali, della loro tendenza evolutiva e delle potenzialità d'uso.

L'analisi della Cartografia P.A.I., stilata dall'Autorità di Bacino della Puglia, ha permesso di escludere situazioni di pericolosità idraulica e geomorfologica nell'area oggetto di studio. Inoltre, la cartografia IGM e fotogrammetrica non riportano la presenza di un reticolo idrografico ad una distanza inferiore di 150 m dall'area in esame.

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

Il territorio di Bisceglie rientra nella zona costiera della Regione Puglia, caratterizzata dalla presenza del rilievo delle Murge (etimologicamente terra pietrosa). La morfologia di quest'area è povera di rilievi e di corsi d'acqua per la natura idrogeologica del terreno, costituito da rocce carbonatiche fessurate, soggette al fenomeno carsico con il netto prevalere dell'infiltrazione sul ruscellamento delle acque meteoriche.

In riferimento a quanto prescritto dalle N.T.A. del Piano di Bacino (PAI), si precisa che l'area sede del fabbricato è esterna all'area di rischio idraulico e non rientra tra le aree di rischio di cui gli art. 6 e 10 delle NTA del PAI.

In data 07.06.2016 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino deliberava le perimetrazioni definitive delle aree a rischio idrogeologico all'interno del Comune di Bisceglie, giusta deliberazione pubblicata sul B.U.R.P. n. 69 del 16.06.2016.

In detto piano si è giunti alla configurazione delle aree ad "alto", "medio" e "basso" rischio idrogeologico, per le quali lo studio della pericolosità idrogeologica costituisce un elemento di fondamentale importanza al fine della programmazione degli interventi di trasformazione dei territori.

Il Progetto di rigenerazione urbana dell'"ambito 4" del PIRU è interessato in modo puntuale da aree perimetrate dall'Adb per la pericolosità idrogeologica e in modo particolare l'area di via Veneto.



PAI: STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

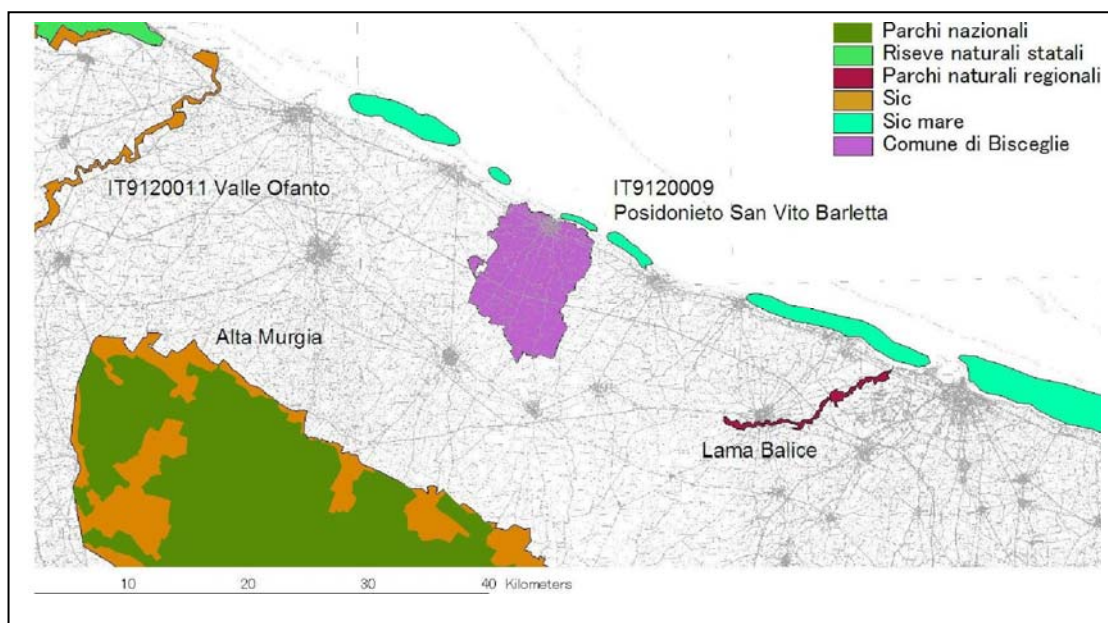
Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

Inoltre, le aree oggetto di Progetto di rigenerazione urbana dell'ambito 4 del PIRU non rientrano in zone di parco o di interesse ambientale ZPS e/o SIC.



SIC, ZPS ed aree protette (fonte: sito web Ufficio Parchi e Tutela della biodiversità - Assessorato all'Ecologia — Regione Puglia)

Da quanto sopra esaminato possiamo concludere che il Progetto di rigenerazione urbana per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del PIRU, appare coerente con le prescrizioni impartite dal P.R.G, dal P.P.T.R., dal P.A.I. e dalle zone di interesse ambientale, Z.P.S. e S.I.C.

Elaborazione:

38

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

4. Il quadro delle indicazioni del P.P.T.R. sul comprensorio oggetto di intervento

Il quadro degli obiettivi generali e specifici di cui al Titolo IV

Lo scenario strategico assume i valori patrimoniali del paesaggio pugliese e li traduce in obiettivi di trasformazione per contrastarne le tendenze di degrado e costruire le precondizioni di forme di sviluppo locale socioeconomico auto-sostenibile.

Lo scenario strategico è articolato a livello regionale in obiettivi generali, a loro volta articolati negli obiettivi specifici.

Tra gli obiettivi generali si evidenziano i seguenti:

- 1) Garantire l'equilibrio idrogeomorfologico dei bacini idrografici
- 2) Migliorare la qualità ambientale del territorio
- 3) Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata
- 4) Valorizzare il patrimonio identitario culturale-insediativo
- 5) Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee
- 6) Valorizzare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia
- 7) Favorire la fruizione lenta dei paesaggi
- 8) Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nello sviluppo delle energie rinnovabili
- 9) Garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani e rurali.

L'insieme degli obiettivi generali e specifici delinea la visione progettuale dello scenario strategico di medio lungo periodo che si propone di mettere in valore, in forme durevoli e sostenibili, gli elementi del patrimonio identitario individuati nell'Atlante di cui al Titolo III, elevando la qualità paesaggistica dell'intero territorio regionale.

Gli obiettivi generali in obiettivi specifici sono declinati nella relazione generale (elaborato 1) e ripresi nello scenario strategico (elaborato 4.1). Essi assumono valore di riferimento per i Progetti territoriali, per il paesaggio regionale di cui al successivo Capo II, per le Linee guida di cui all'art. 6 e gli obiettivi di qualità degli ambiti paesaggistici di cui al Titolo V.

Gli interventi e le attività oggetto di programmi o piani, generali o di settore, finalizzati a recepire e attuare il PPTR, devono essere coerenti con il quadro degli obiettivi generali e specifici di cui all'Elaborato 4.1 nonché degli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale di cui all'Elaborato 5 – Sezione C2.

La normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda d'ambito di riferimento

Il progetto d'ambito per il paesaggio regionale persegue il raggiungimento degli obiettivi di qualità obiettivi di qualità paesaggistica riferiti ciascuna delle tre strutture organizzate in tabella e articolati secondo la normativa d'uso, in indirizzi e direttive:

A.1 Strutture e componenti idrogeomorfologiche;

A.2 Strutture e componenti ecosistemiche e ambientali;

A.3 Strutture e componenti antropiche e storico culturali.

Gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e linee guida di cui all'art. 6

Le disposizioni normative del PPTR si articolano in:

- indirizzi
- direttive
- prescrizioni
- misure di salvaguardia e utilizzazione
- linee guida.

Gli indirizzi sono disposizioni che indicano ai soggetti attuatori gli obiettivi generali e specifici del PPTR da conseguire.

Le direttive sono disposizioni che definiscono modi e condizioni idonee a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPTR negli strumenti di pianificazione, programmazione e/o progettazione. Esse, pertanto, devono essere recepite da questi ultimi secondo le modalità e nei tempi stabiliti dal PPTR nelle disposizioni che disciplinano l'adeguamento dei piani settoriali e locali, contenute nel Titolo VII delle presenti norme, nonché nelle disposizioni che disciplinano i rapporti del PPTR con gli altri strumenti.

Le prescrizioni sono disposizioni conformative del regime giuridico dei beni paesaggistici volte a regolare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Esse contengono norme vincolanti, immediatamente cogenti, e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione o di programmazione regionale, provinciale e locale.

Le misure di salvaguardia e utilizzazione, relative agli ulteriori contesti come definiti all'art. 7 co. 7, sono disposizioni volte ad assicurare la conformità di piani, progetti e interventi con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e ad individuare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite per ciascun contesto.

Le linee guida sono raccomandazioni sviluppate in modo sistematico per orientare la redazione di strumenti di pianificazione, di programmazione, nonché la previsione di interventi in settori che richiedono un quadro di riferimento unitario di indirizzi e criteri metodologici, il cui recepimento costituisce parametro di riferimento ai fini della valutazione di coerenza di detti strumenti e interventi con le disposizioni di cui alle presenti norme. Una prima specificazione per settori d'intervento è contenuta negli elaborati di cui al punto 4.4.

I progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV

Tra i progetti che riguardano l'intero territorio regionale, interessando tutti gli ambiti paesaggistici, troviamo la Rete Ecologica regionale.

Il progetto territoriale per il paesaggio regionale denominato "La rete ecologica regionale" (elaborato 4.2.1) delinea in chiave progettuale, secondo un'interpretazione multifunzionale e ecoterritoriale del concetto di rete, un disegno ambientale di tutto il territorio regionale volto ad elevarne la qualità ecologica e paesaggistica.

Tale progetto persegue l'obiettivo di migliorare la connettività complessiva del sistema regionale di invarianti ambientali cui commisurare la sostenibilità degli insediamenti attraverso la valorizzazione dei gangli principali e secondari, gli stepping stones, la riqualificazione multifunzionale dei corridoi, l'attribuzione agli spazi rurali di valenze di rete ecologica minore a vari gradi di "funzionalità ecologica", nonché riducendo i processi di frammentazione del territorio e aumentando i livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico regionale.

La rete ecologica è attuata a due livelli. Il primo, sintetizzato nella Rete ecologica della biodiversità, che mette in valore tutti gli elementi di naturalità della fauna, della flora, delle aree protette, che costituiscono il patrimonio ecologico della regione; il secondo, sintetizzato nello Schema direttore della rete ecologica polivalente che, prendendo le mosse dalla Rete ecologica della biodiversità, assume nel progetto di rete in chiave ecologica i progetti del patto città campagna (ristretti, parchi agricoli multifunzionali, progetti C2), i progetti della mobilità dolce (in via esemplificativa: strade parco, grande spina di attraversamento ciclopeditone nord sud, pendoli), la riqualificazione e la valorizzazione integrata dei paesaggi costieri (in via esemplificativa: paesaggi costieri ad alta valenza naturalistica, sistemi dunali).

5. Caratteri idrogeomorfologici delle aree di intervento

Il presente capitolo entra nel merito degli aspetti particolari dell'area oggetto di intervento. Le elaborazioni qui di seguito esposte sono state desunte dallo studio di approfondimento redatto dal geologo dott. Antonio De Napoli e Prof. Ing. Gennaro Ranieri, e riguardano in particolare la geomorfologia del territorio, l'inquadramento idrogeologico, alcuni cenni di tettonica e la sismologia.

5 a. Caratteri geomorfologici

Geograficamente l'area, compresa nella Tav. IV SO "Bisceglie" del F° 177, fa parte della regione costiera pugliese, i cui caratteri morfologici richiamano il motivo più importante dell'area murgiana, dato da una serie di ripiani posti a quote via via più basse verso l'Adriatico.

Si tratta di terrazzi marini allungati quasi parallelamente alla costa e leggermente inclinati a Nord; questi si raccordano tramite piccole scarpate sagomate dall'azione del mare e rappresentanti antiche linee di costa.

5 b. Caratteri geologici generali

Dal punto di vista litologico la zona comprendente la città di Bisceglie e il suo "hinterland" è caratterizzata da un Dal punto di vista litologico la zona comprendente la città di Bisceglie e il suo "hinterland" è caratterizzata da un gruppo di depositi pleistocenici trasgressivi su una potente serie carbonatica di età cretacea (Calcere di Bari), costituita da calcari bioclastici, micritici e dolomitici.

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

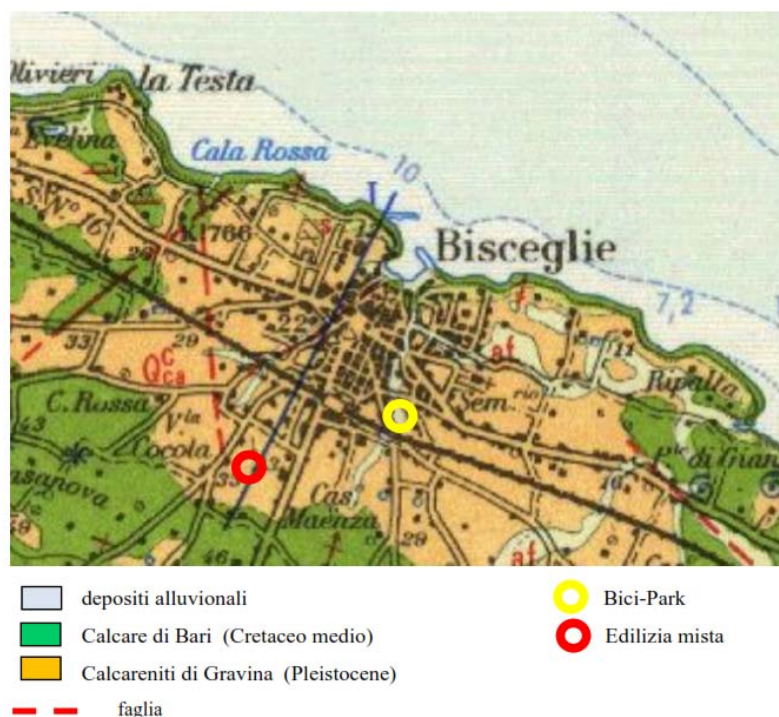


Fig. 13 – Stralcio del Foglio 177 "Bari" della Carta Geologica d'Italia

La successione stratigrafica, iniziando dal termine più antico, comprende:

- Calcare di Bari (Cretaceo);
- Calcareni di Gravina (Pleistocene medio sup.);
- Depositi alluvionali (Olocene, Pleistocene sup.)

Il "Calcare di Bari" rappresenta il basamento rigido della zona ed è costituito da una serie sedimentaria prevalentemente calcarea caratterizzata, in questa zona, da dolomie e da calcari dolomitici grigi ai quali s'intercalano, più o meno frequentemente, calcari bianchi micritici o bioclastici a grana fine. Le dolomie ed i calcari si presentano in strati o in banchi, ripetutamente laminati, con diffuse cariatute da dissoluzione. Il fenomeno carsico è ovunque presente e si sviluppa con intensità diversa in superficie ed in profondità. Le cavità presentano forma e dimensioni varie; le più comuni sono interstrato e da frattura, spesso sono parzialmente o interamente riempite da terra rossa rideposta o depositi di varia natura. La fratturazione dell'ammasso roccioso è nel complesso elevata, con molteplici direzioni delle discontinuità primarie. L'assetto strutturale della serie calcarea è in generale a monoclinale, con leggere inclinazioni verso l'attuale linea di costa. A tratti, è possibile notare un diverso assetto geometrico della successione carbonatica imputabile ad episodi compressivi o di trazione. Lo spessore totale di questa formazione supera i 3000 m.

La "**Calcarenite di Gravina**" è la litofacies che individua l'inizio della sedimentazione marina nell'Avanfossa Sudappenninica, pertanto il suo spessore si rastrema addentrandosi nelle zone di piattaforma. Affiora in entrambe le aree, con spessori che possono raggiungere anche gli 8 m. In generale gli affioramenti sono costituiti da calcareniti carbonatiche di colore giallastro, a grana e resistenza variabile, a giacitura suborizzontale con una netta

Comune di Bisceglie

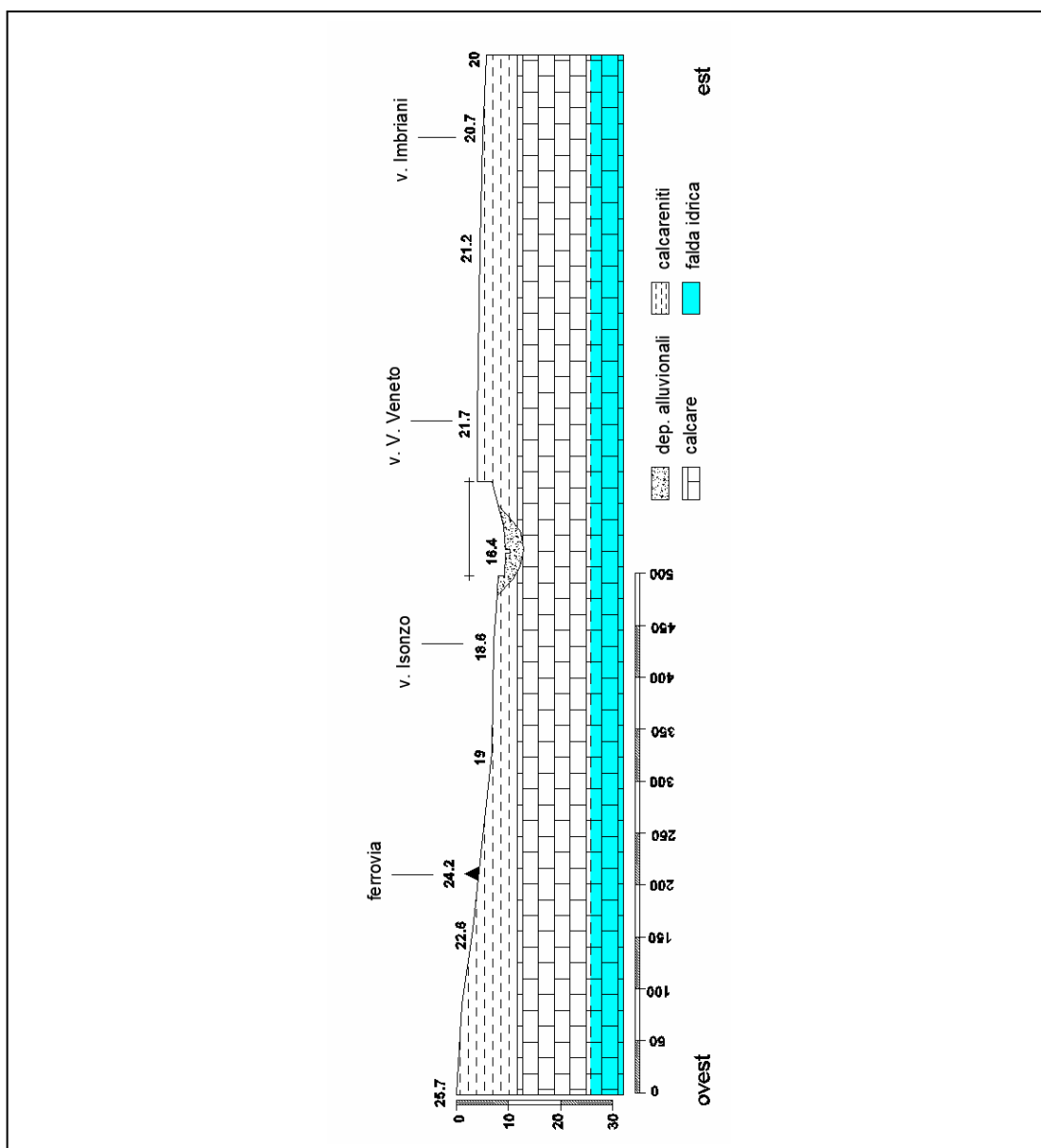
Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

stratificazione incrociata con strati a sviluppo tabulare la cui orientazione e pendenza confermano che l'accumulo dei depositi è dovuto al moto ondoso.

I "**Depositi Alluvionali**" sono presenti nella zona di progetto del Bici-Park con spessori che variano dai 2 ai 6 m. Si tratta di depositi terrosi e ciottolosi, antichi e recenti, che si dipartono dalle zone interne per raggiungere la linea di riva adriatica. Nei più importanti solchi erosivi del territorio, disposti tutti secondo SSW-NNE, si osservano sabbie ocracee, argille rossastre e blocchi del substrato mesozoico con strutture da dissoluzione carsica.



Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

5 c. Caratteri locali

Dal punto di vista morfologico le due aree in oggetto ricadono nell'ultimo terrazzo verso mare, ma presentano situazioni morfologiche diverse.

Dal punto di vista litologico, l'area è caratterizzata da terreni alluvionali limosi con spessori che possono raggiungere i 6 m in corrispondenza dell'asse idrico. Inferiormente si passa a depositi calcareniti e quindi, a circa 6 m di profondità, al basamento roccioso calcareo.

BIKE-PARK

L'area di progetto del Bike-Park presenta un andamento morfologico suborizzontale con quote che variano da 16 a 17 m slm, dista 1,00 Km dalla costa e presenta una generale pendenza verso nord. L'intera area risulta morfologicamente depressa rispetto alle aree circostanti, ed in particolare rispetto a via V. Veneto e via Cadorna, con dislivelli che variano da 2 a 4 m.

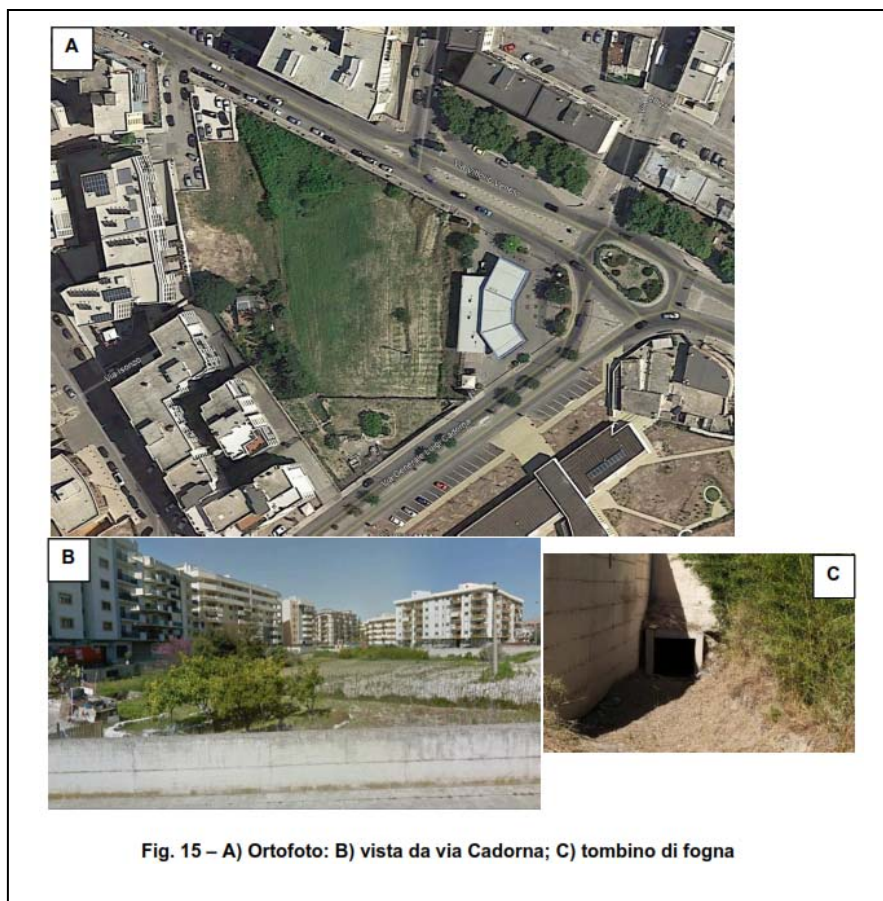


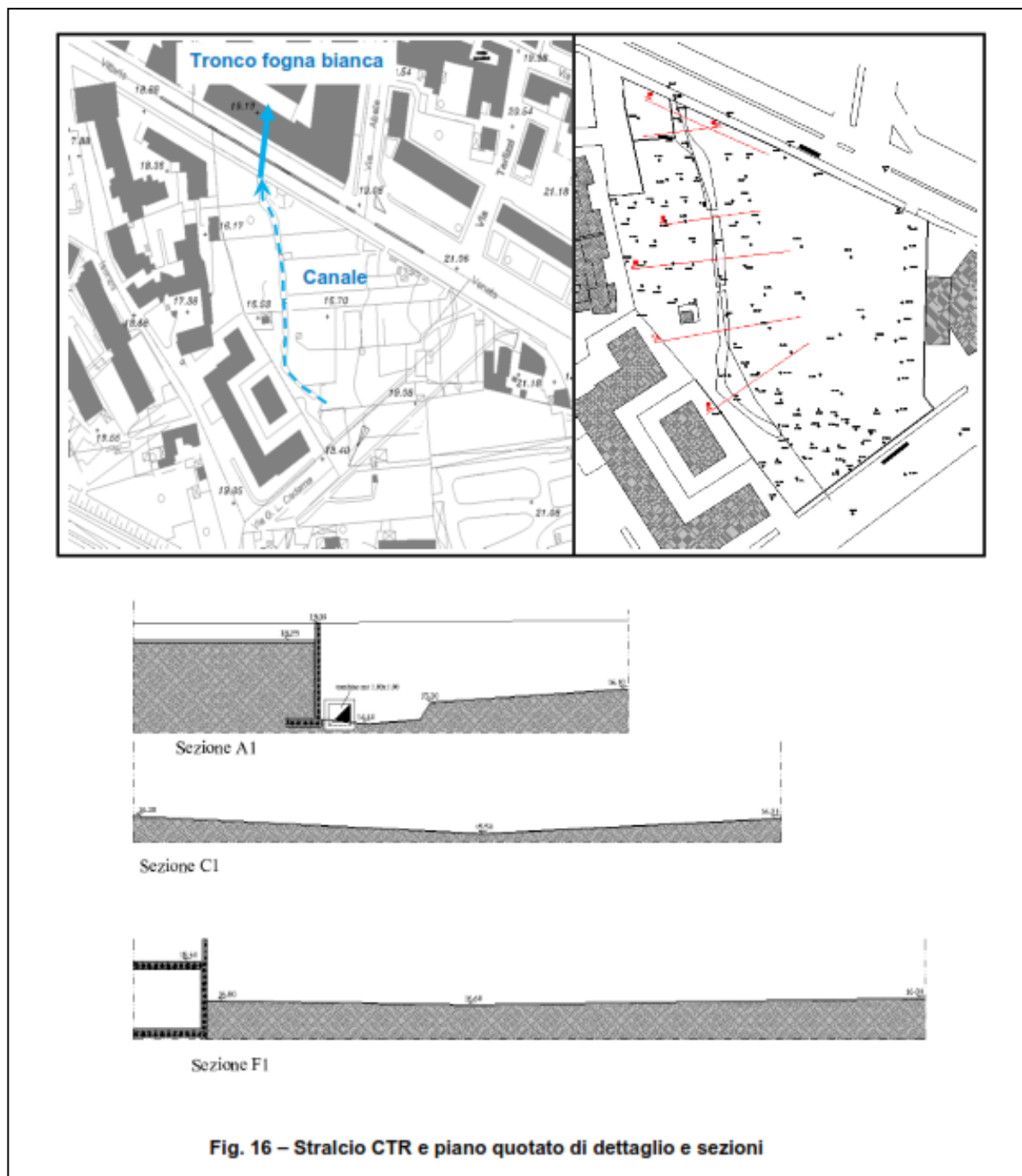
Fig. 15 – A) Ortofoto; B) vista da via Cadorna; C) tombino di fogna

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

45

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

La parte occidentale è attraversata da un solco idrico orientato in senso sud-nord descritto, sulla Carta Idrogeomorfologica, come "corso d'acqua occasionale". Detto canale risulta interrotto a monte da via Cadorna mentre a valle si collega con un tronco fognario che sfocia nel porto cittadino. Il tombino di fogna, in CA di forma rettangolare di dimensioni esterne 1.00x1.00 m, rappresenta l'imbocco di un canale a contorno chiuso il cui tracciato porta direttamente allo scarico a mare, costituendo un'opera di smaltimento delle acque di piena eventualmente invase nelle particelle oggetto di indagine.



Fig. 17 – Tronco fogna bianca

Le continue modifiche urbanistiche hanno trasformato questa parte di territorio in un bacino endoreico di piccole dimensioni che tende ad allagarsi in occasione dei principali eventi meteorici. Infatti, l'Alta Pericolosità Idraulica, riportata nella cartografia del PAI, riconosce un'area di accumulo idrico separata dalla linea di scorrimento principale, identificata lungo via Isonzo.

Il progetto di rigenerazione urbana prevede la realizzazione di un'area ciclocross in destra idraulica, per un'estensione di circa 3500 mq, mentre in sinistra idraulica un'area dog park, elevata a 18.60 m slm e edificio servizi già a 18.25 m slm. Entrambe le aree sono portate finite ad una quota di 18.60 m slm e protette nelle loro scarpate da gabbionate in pietra.

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Fig. 18 – Planimetria di progetto

Partendo dalla costruzione del modello idraulico attuale, lo studio redatto dal prof. ing. Gennaro Ranieri, ha raffigurato il modello idraulico post operam, arrivando alla conclusione che risulta compatibile con le NTA del PAI della Puglia per i seguenti motivi:

- Risulta in sicurezza idraulica in quanto non interessato dall'area a media pericolosità idraulica;
- Presenta un franco di sicurezza di oltre 1 m rispetto al tirante idrico della piena bicentenaria;
- Non aumenta la pericolosità idraulica nelle zone contermini.

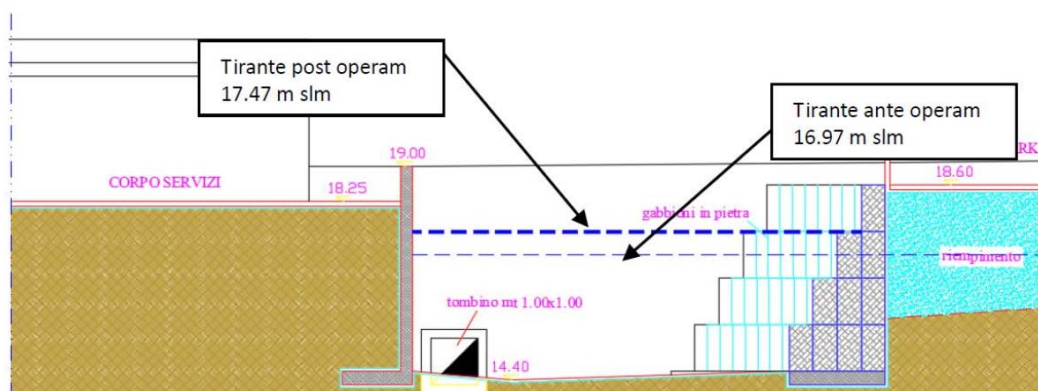


Fig. 19 – Sezione post operam con indicazione dei tiranti idrici

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

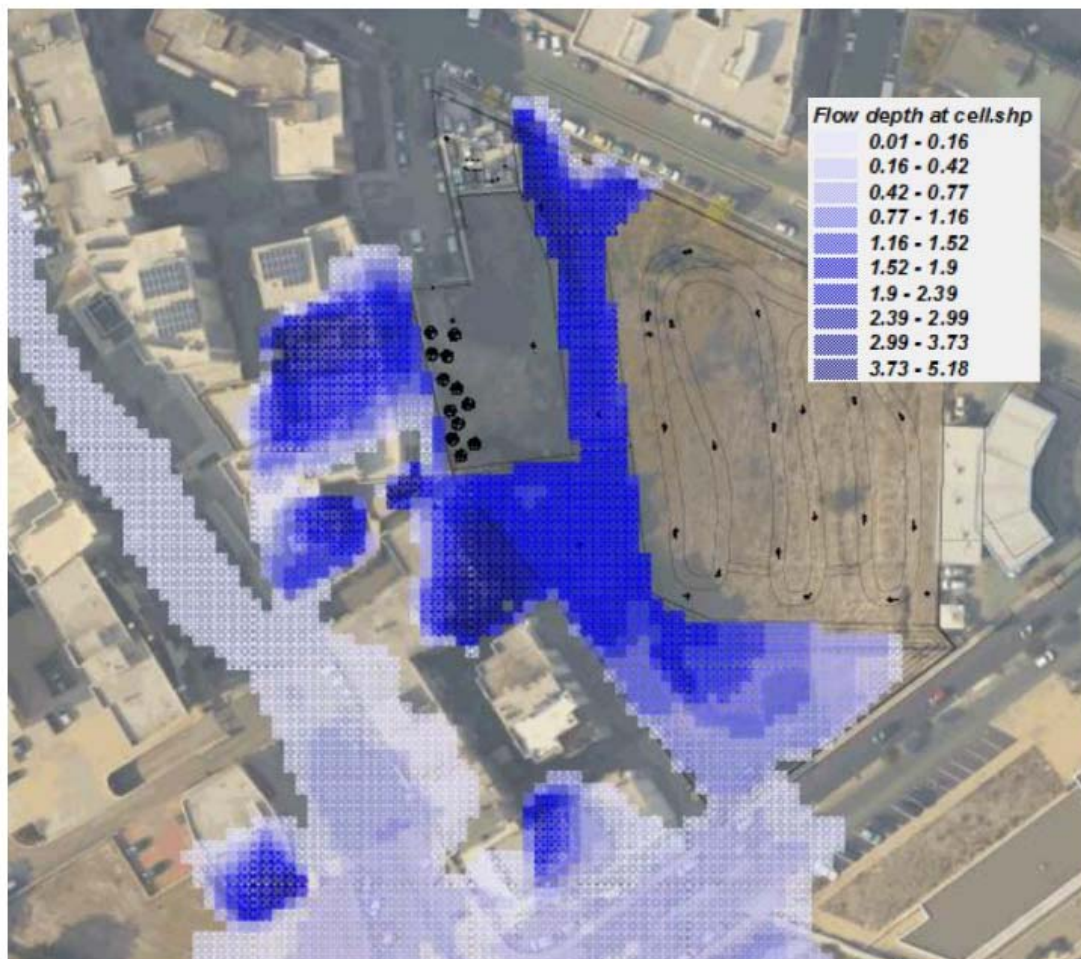


Fig. 20 – Tiranti idraulici post operam per tr 200 anni

EDILIZIA MISTA E STANDARD

L'area di progetto dell'edilizia mista e standard presenta un andamento morfologico orizzontale con quota media pari a 33 m s.l.m. e distanza dalla linea di costa pari a 1,5 Km circa.

In occasione dell'edificazione del confinante centro commerciale (p.lla 2613) l'area è stata oggetto di scavi e sondaggi geofisici. Gli scavi, eseguiti per la realizzazione del piano di fondazione, hanno raggiunto la profondità di 5 m circa ed hanno evidenziato la sequenza stratigrafica e le variazioni litologiche laterali sino a tale profondità. In particolare, il fronte corrispondente al confine con il terreno oggetto di indagine, ha evidenziato una significativa variazione litologica laterale legata alla presenza, nella porzione occidentale, di una ex cava di "tufo", successivamente ricolmata con detriti terrosi, sabbiosi e sfridi di cava.

Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

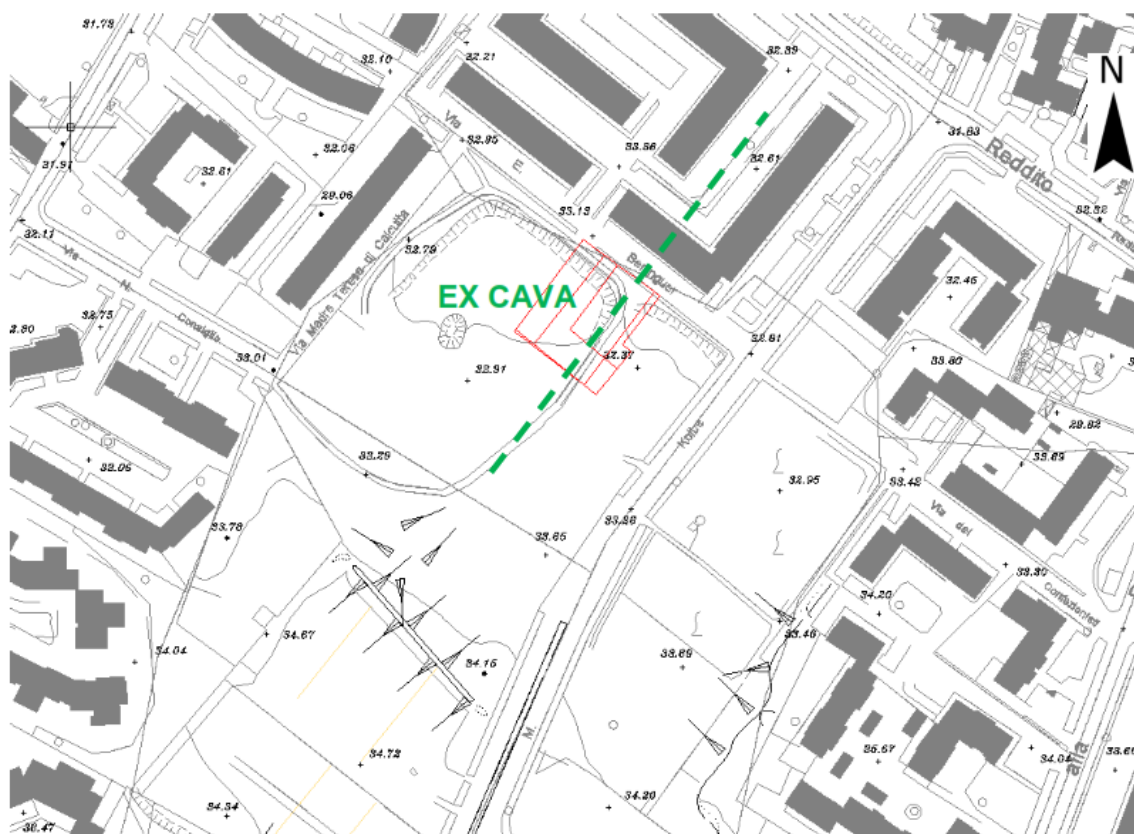


Fig. 21 – Stralcio CTR

La litologia affiorante nella porzione orientale dell'area è quindi rappresentata dalla formazione sabbioso-calcarenitica delle "Calcareniti di Gravina", trasgressiva sul basamento calcareo. Lo spessore calcarenitico, accertato da indagini geofisiche, è pari a 9 m circa. Si tratta di un'alternanza di strati sabbioso-limosi, calcarenitici e saltuari livelli organogeni a macrofauna (lamellibranchi, gasteropodi, echini, ecc.) a cemento finemente granulare o micritico, di colore giallastro. Il materiale presente in zona è caratterizzato da un buon grado di compattezza e, data la natura limosa, da una permeabilità stimata intorno a 10 m/s.

Dal punto di vista idrologico, la zona in esame è compresa in -4 un'ampia monoclinale leggermente inclinata verso mare, non sono presenti linee di ruscellamento meteorico o aree di accumulo idrico.

L'intenso grado di urbanizzazione della zona e la costruzione della S.S. 16bis, con i relativi svincoli, ha modificato le originali vie di drenaggio creando una serie di sbarramenti artificiali.

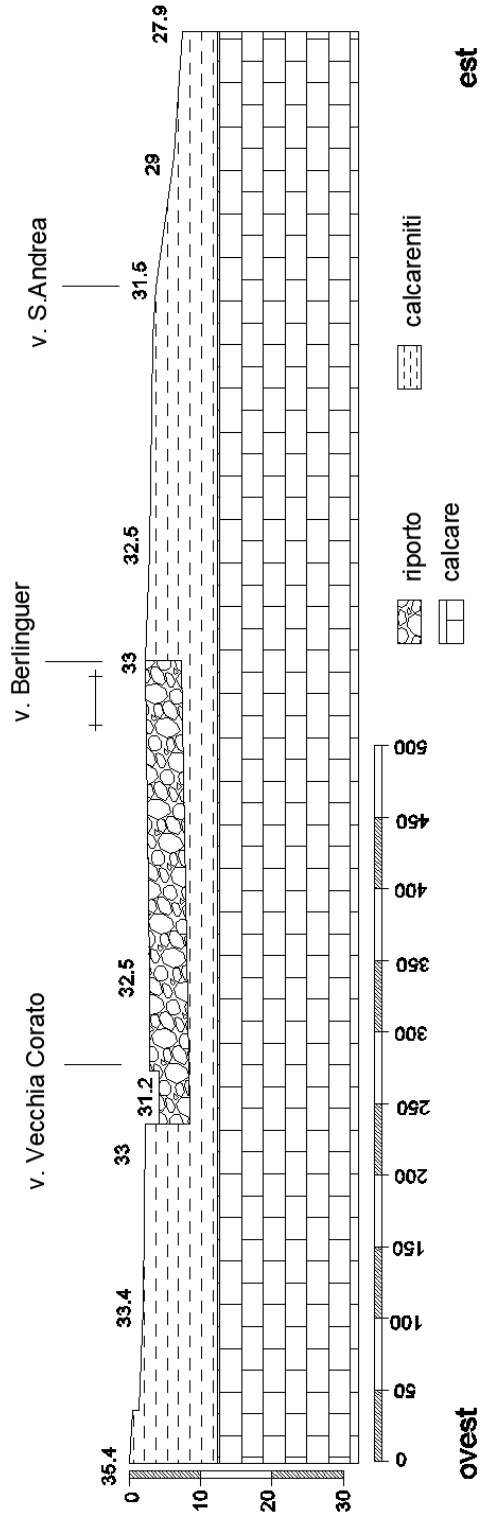
L'idrogeologia sotterranea è caratterizzata dalla presenza della falda carsica profonda di natura artesianica che, in questa zona, è generalmente in pressione. La profondità di rinvenimento è poco inferiore al livello medio marino, ad una profondità superiore ai 30 m.

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Elaborazione:

STUDIO OPUS s.s. – Via Fragata, 219, Bisceglie

Ing. P. Consiglio - Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.

Relazione di compatibilità Paesaggistica

(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)



Le indagini geofisiche e meccaniche eseguite in zona, escludono la presenza di falde acquifere superficiali che possono interferire con le strutture di fondazione. Dal punto di vista tettonico il terreno non sembra interessato da linee di continuità o deformazioni strutturali degne di nota.

6. La compatibilità paesaggistica del Progetto di Rigenerazione urbana per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale in Via E. Berlinguer

Il Progetto di Rigenerazione urbana qui proposto risulta compatibile rispetto alla pianificazione e comunale vigente e/o in itinere. L'area di intervento è comunque destinata dal Piano Regolatore vigente ad accogliere in parte le strutture di collettivo ed in parte l'edilizia commerciale con annessi servizi, all'interno di un quartiere residenziale.

L'area oggetto di intervento, così come si rileva dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, ricade nell'Ambito paesaggistico "LA PUGLIA CENTRALE" e nella figura territoriale "LA PIANA OLIVICOLA DEL NORD BARESE". Essa non è interessata né da Beni Paesaggistici né da Ulteriori Contesti Paesaggistici, come definiti all'art. 38 delle N.T.A. del P.P.T.R.

In linea generale, ed ovviamente nei limiti di una trasformazione d'uso di un suolo, si può determinare una sostanziale compatibilità tra l'intervento ipotizzato e le componenti ambientali analizzate, considerando, anche, il miglioramento di una situazione locale attraverso la sistemazione delle aree urbanizzate residuali, oggetto di intervento, a completamento delle maglie urbane con la dotazione di aree con verde pubblico e servizi per la collettività.

Il progetto persegue la coerenza e la compatibilità con gli Obiettivi di Qualità Paesaggistica e Territoriale d'Ambito, di cui al titolo IV delle norme del P.P.T.R., nel rispetto normativa d'uso del territorio (degli indirizzi e direttive di cui all'art. 6 delle N.T.A.). In particolare possiamo schematizzare le misure di coerenza nel modo seguente:

1. Struttura e componenti idro-Geo-Morfologiche:

- Obiettivi perseguiti:

Garantisce l'equilibrio dei bacini idrografici;
Garantisce la sicurezza idrogeomorfologica del territorio.

- Coerenza con gli Indirizzi:

Il progetto garantisce l'efficienza del reticolo idrografico che interessa l'Area 1 (Via Veneto) di intervento

- Coerenza con le direttive:

Il progetto assicura interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico dell'Area 1 di intervento finalizzati a migliorare la funzionalità idraulica. Esso realizza opere di difesa del suolo e di contenimento dei fenomeni di esondazione a basso impatto ambientale ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica.

2. Struttura e componenti Ecosistemiche e ambientali:

- Obiettivi perseguiti:

Migliora la qualità ambientale del territorio.

- Coerenza con gli Indirizzi:

Il progetto salvaguarda e migliora la funzionalità ecologica

- Coerenza con le direttive:

Il progetto evita trasformazioni che compromettano la funzionalità della rete ecologica, in particolare l'Area 1.

3. Struttura e componenti dei paesaggi urbani:

- Obiettivi perseguiti:

Riqualifica i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee.

- Coerenza con gli indirizzi:

Il progetto riconosce le invarianti morfotipologiche urbane e territoriali

- Coerenza con le direttive:

Il progetto promuove la riqualificazione dei fronti urbani contrastando l'insorgenza di espansioni abitative in discontinuità con i tessuti urbani preesistenti.

7. Conclusioni sulla verifica di compatibilità paesaggistica

In conclusione possiamo definire il progetto di variante qui proposto all'interno dell'ambito di rigenerazione urbana n. 4 - Zona S. Andrea del Comune di Bisceglie, persegue gli obiettivi generali e specifici dell'ambito paesaggistico di riferimento, coerentemente agli indirizzi e alle direttive indicate.

Le aree di progetto ricadono all'interno di maglie ampiamente urbanizzate e in particolare, l'Area 1 (Via Veneto) vocata a svolgere un ruolo di "polmone verde con servizi collettivi" che allo stato attuale risulta lasciato in uno stato di degrado insieme al suo canale naturale lasciato privo di manutenzione, mentre l'Area 2 (Via Berlinguer) rappresenta un'area urbanisticamente trasformata a completamento della maglia di PRG all'interno di un comprensorio residenziale che attualmente risulta lasciata in uno stato di abbandono.

Tra gli indicatori utili per la compatibilità paesaggistica possiamo considerare:

- I. Il progetto proposto nell'Area 1 (Via Veneto) favorisce la costruzione di una rete ecologica capace di determinare una vitalità funzionale sotto l'aspetto:
 - naturale, ovvero la capacità di ricreare un polmone verde all'interno di un quartiere densamente edificato garantendone un ecosistema capace di favorire un mix faunistico e floreale e, al tempo stesso, di mantenere un equilibrio idrogeologico in prossimità di un vecchio canale obliterato in uno stato di abbandono;
 - sociale, ovvero la capacità dell'area a servire il quartiere di attrezzature per lo sport e per il tempo libero (bike-park), favorendone l'uso anche a favore degli amici a quattro zampe (dog-park);
 - urbano, ovvero la possibilità di dotare il quartiere e la città di quelle funzioni che al momento risultano carenti, sottraendo le aree da uno stato di degrado e abbandono con conseguenti ripercussioni sul profilo della salubrità e dell'impatto visivo delle aree interessate.
- II. Il progetto proposto nell'Area 1 (Via Veneto) sviluppa quelle funzioni di centralità nel contesto urbano elevandone la qualità abitativa:
 - Il progetto riqualifica aree urbane degradate;
 - Il progetto ricrea all'interno di tessuti urbani densamente popolati, un polmone verde con servizi per il cittadino che al momento risultano carenti nella stessa città;
 - Il progetto vuole ricreare spazi per il tempo libero e per lo svago all'interno di una parte di città condizionata prevalentemente sulle funzioni dell'abitazione e del lavoro.
- III. Il progetto proposto nell'Area 1 (Via Veneto) propone una sistemazione botanico-vegetazionale delle aree interessate, ovvero:

- la dotazione dell'area di essenze autoctone quali arbusti e siepi, disposte a filari al contorno dell'intera area attraverso l'impianto di lecci, tipico arbusto diffuso nel bacino del mediterraneo e adatto al clima mite che caratterizza i luoghi interessati, e siepi di mirto disposte all'interno dell'area quale tipica essenza della macchia mediterranea;
- la stabilizzazione dei versanti in prossimità del canale naturale esistente, quale contributo alle tecniche di ingegneria naturalistica;
- la ricreazione di un polmone verde capace di mantenere un ecosistema favorevole alla bio-diversità e all'equilibrio climatico;
- il miglioramento dell'impatto visivo delle aree, attualmente degradate, all'interno di un contesto aggredito da imponenti corpi di fabbrica di quartiere.

- IV. Il corpo servizi previsto nel progetto proposto nell'Area 1 (Via Veneto) propone una soluzione con piccolo fabbricato localizzato sul margine a ridosso dell'area edificata esistente. L'impatto visivo di detto corpo è mitigato dall'uso di barriere vegetazionali poste al contorno dell'area pertinenziale del fabbricato stesso. Una soluzione tipologica alternativa che si potrebbe adottare per il predetto corpo servizi, è l'uso di un vano prefabbricato con struttura in acciaio chiusa da pannelli coibentati adagiato nella medesima area di intervento e con l'ausilio delle preindicate barriere vegetazionali a mitigazione dell'impatto visivo sullo scenario urbano.
- V. Per quanto concerne la soluzione progettuale di intervento nell'Area 2 (Via Berlinguer) il progetto propone la dotazione dell'area di essenze autoctone arbusti e siepi, disposte a filari al contorno dell'intera area attraverso l'impianto di lecci, tipico arbusto diffuso nel bacino del mediterraneo e adatto al clima mite che caratterizza i luoghi interessati, e siepi di mirto disposte all'interno dell'area pertinenziale, quale tipica essenza della macchia mediterranea. Inoltre si prevede l'uso di pavimentazione drenante all'interno dell'area pertinenziale del nuovo fabbricato.

Comune di Bisceglie

Progetto di rigenerazione urbana ex art. 6, L.R. 21/2008 e Del. Cons. Com. n. 32/2010, per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, all'interno dell'ambito 4 del P.I.R.U.
Relazione di compatibilità Paesaggistica
(art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R.)

ALLEGATI

- I. Opere di sistemazione a verde nell'Area 1: progetto botanico vegetazionale
 - II. Soluzioni alternative al corpo servizi previsto nell'Area 1
 - III. Opere di mitigazione per l'intervento previsto nell'Area 2
 - IV. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi e del contesto di riferimento
- Foto-inserimento

a) Atti amministrativi:

- 1) Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 24.05.2010 per l'approvazione del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana
- 2) Delibera C.C. n. 17/2022 per adozione della variante urbanistica del PIRU , ambito 4