

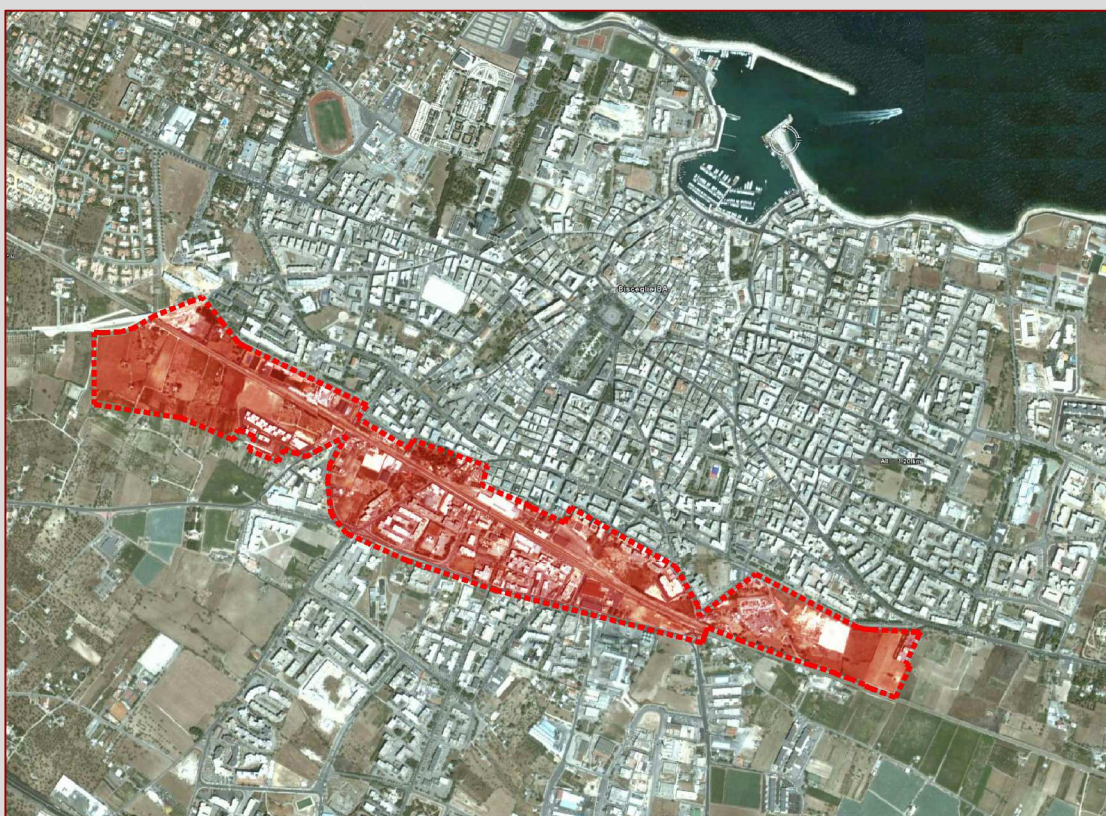


COMUNE DI BISCEGLIE

PRUacs "Lungo la ferrovia"

Programma di Riqualificazione Urbana
per alloggi a canone sostenibile

Ministero delle Infrastrutture - Decreto 26 marzo 2008 in G.U. del 17/05/2008, n. 115
Delibera di Giunta Regionale del 2 settembre 2008, n. 1548



Allegato "h" punto 6.1 del Bando di gara della Regione Puglia

*Strumento urbanistico generale, approvato dal Comune per l'ambito
interessato dal Programma:
Relazione tecnica, Elaborati grafici*

Oggetto: PROPOSTA DI PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE
Ambito di Intervento lungo la ferrovia dal PRU San Pietro a PIRP del quartiere di Levante.

**RELAZIONE TECNICA ANALITICA SULLO
STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
IN VARIANTE AGLI STRUMENTI VIGENTI**

L'ambito territoriale di intervento del Programma è quello relativo alle aree urbane a ridosso della linea ferroviaria nel tratto compreso tra la maglia di PRG n. 167, facente parte del vigente PEEP, e il sovrappasso di via Cavour-Crosta includendo la maglia di PRG n. 195, già inclusa nel vigente PEEP, destinata alla realizzazione di edilizia residenziale in regime convenzionato.

Gli interventi previsti all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile sono stati meglio descritti nella relazione tecnica.

Il programma pertanto prevede:

- L'attribuzione di un diritto edificatorio pari a 1,25 mc/mq ai suoli della maglia di PRG n. 57 da riconoscere ai proprietari delle aree in cambio della cessione delle stesse al patrimonio comunale. Detto indice territoriale, comprensivo della volumetria necessaria alla edificazione dell'edilizia residenziale sovvenzionata da parte dello IACP di Bari, è pari a quella attribuita con un provvedimento adottato dal Commissario ad Acta, a seguito di una sentenza del TAR Puglia, per la ritipizzazione di un'area ubicata tra via Pasubio e via Isonzo (compresa nell'ambito di intervento) destinata dal PRG a scalo merci ma con vincolo decaduto.
- L'attribuzione di un indice territoriale pari a 0,8 mc/mq. ai suoli destinati a scalo merci (parimenti interessati dal vincolo espropriativo decaduto) compresi tra la maglia di PRG 195 e la linea ferroviaria. Anche questo indice territoriale è comprensivo della volumetria necessaria alla edificazione dell'edilizia residenziale sovvenzionata da parte dello IACP di Bari.
- L'aumento della superficie edificabile e della densità edilizia della maglia di PRG n. 195 mediante l'aggiunta dell'area destinata a scalo merci), compresa nel PEEP per la realizzazione di edilizia convenzionata, da utilizzare quale corrispettivo per l'acquisizione delle aree della maglia n. 57, mantenendo la densità edilizia della maglia n. 195 e consentendo la realizzazione di entrambe le volumetrie (quella già

prevista dal PRG e quella aggiuntiva) in regime di edilizia residenziale convenzionata con locali di pinai terra destinati ad uso diverso dall'abitazione (commercio, ufficio, ecc.).

- La realizzazione di edilizia sovvenzionata da parte dello IACP su area acquisita mediante cessione gratuita da parte dei proprietari della maglia n. 195.
- Gli alloggi da realizzare in regime convenzionato e sovvenzionato devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno al 30% di quello previsto dalla vigente normativa.
- La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime in aggiunta a quelle già previste dal PRG, che tengono conto della maggiore densità edilizia della maglia n. 195 nel rispetto del DM 1444/68.

La maglia n. 195 è attualmente tipizzata zona omogenea C3 ed è disciplinata da un piano esecutivo di iniziativa privata per la realizzazione di edilizia convenzionata ed è pertanto stata inclusa tra le aree del PEEP idonee a soddisfare il fabbisogno di ERP calcolato nel 1999 (dieci anni fa).

Il piano fu approvato con deliberazione consiliare n. 559 del 1990 ed è stato modificato nel 2002. Quest'ultima variante prevedeva n. 5 lotti (comparti) di cui due già eseguiti, così distribuiti:

	sup fondiaria	verde priv	strade	totale	volume	indice medio
comp 1	10.122,76	2.521,82	874,87	13.519,45	22.904,80	1,6942
comp 2	549,27	1.659,33	639,27	2.847,87	4.824,89	1,6942
totale già realizzata	10.672,03	4.181,15	1.514,14	16.367,32	27.729,69	1,6942
comp 3	7.870,32	2.972,50	1.373,62	12.216,44	20.697,23	1,6942
comp 4	7.595,78	232,13	2.313,40	10.141,31	17.181,52	1,6942
comp 5	7.601,49	1.151,41	2.308,66	11.061,56	18.740,62	1,6942
totale da realizzata tot maglia n. 195	23.067,59	4.356,04	5.995,68	33.419,31	56.619,36	1,6942

Da quanto sopra si evince che in detta maglia possono essere realizzati, in conformità alle attuali previsioni di PRG ulteriori 56.619,36 mc.

Con la variante urbanistica al PRG e al Piano esecutivo vigenti i nuovi dati urbanistici che deriveranno dall'applicazione del programma sono i seguenti:

	sup teritoriale	indice territor.	volume totale	standards necessari	volume residenziale	Volume commerc.
maglia 57	43.720,00	1,25	54.650,00	9.837,00	43.720,00	10.930,00
scalo merci fondo noce	46.537,00	0,80	37.229,60	6.701,33	29.783,68	7.445,92
TOTALI volumi e standards aggiuntivi			91.879,60	16.538,33	73.503,68	18.375,92
MAGLIA 195	33.419,31	1,69	56.619,36		45.295,49	11.323,87
Totale sup terr. e volumi	79.956,31	1,86	148.498,96			

I parametri urbanistici da utilizzare nella edificazione della maglia n. 195, oggi tipizzata C3, saranno quelli già vigenti per la zona omogenea C2 e precisamente:

- i.f.f. max: 4,00 mc/mq.
- Sc max: 35%;
- H max: 16,00 m. distribuiti su piano terra ad uso diverso dall'abitazione con altezza netta di mt. 3,5, fatta eccezione per gli alloggi in regime sovvenzionato che potranno realizzare il piano rialzato ad uso residenziale, e quattro piani sul piano terra aventi altezza netta di mt. 2,70;
- Distanza minima dal ciglio stradale: quella prevista dagli allineamenti indicati nel planovolumetrico del Programma di Riqualificazione Urbana;
- Distanza minima dai confini interni e laterali m. 5,00 salvo la facoltà di costruire in aderenza;
- Distanza minima tra fabbricati: m.10.
- Gli alloggi da realizzare in regime convenzionato e sovvenzionato devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno al 30% di quello previsto dalla vigente normativa.

Per la maglia di P.R.G n. 57 rimane ferma la disciplina fissata dall'art. 27 lett. c delle N.T.A. vigenti con le seguenti ulteriori precisazioni:

Art. 27 - Aree per attrezzature collettive e di uso collettivo.

Sono quelle previste dall'art. 3 del D. I. 2-4-1968, e cioè aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo), aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.), aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi.

Omissis.....

c) Aree per verde pubblico (parchi, giardini e zone attrezzate per il gioco e lo sport) -.

I P. P. indicheranno, per tali aree, l'utilizzazione specifica, se per parchi veri e propri, o per giochi per ragazzi e per sports per adulti od altre attrezzature per lo svago (teatri all'aperto, ecc.); in essa sarà curata l'alberatura esistente e la posa di nuovi alberi, secondo le indicazioni del P. P..

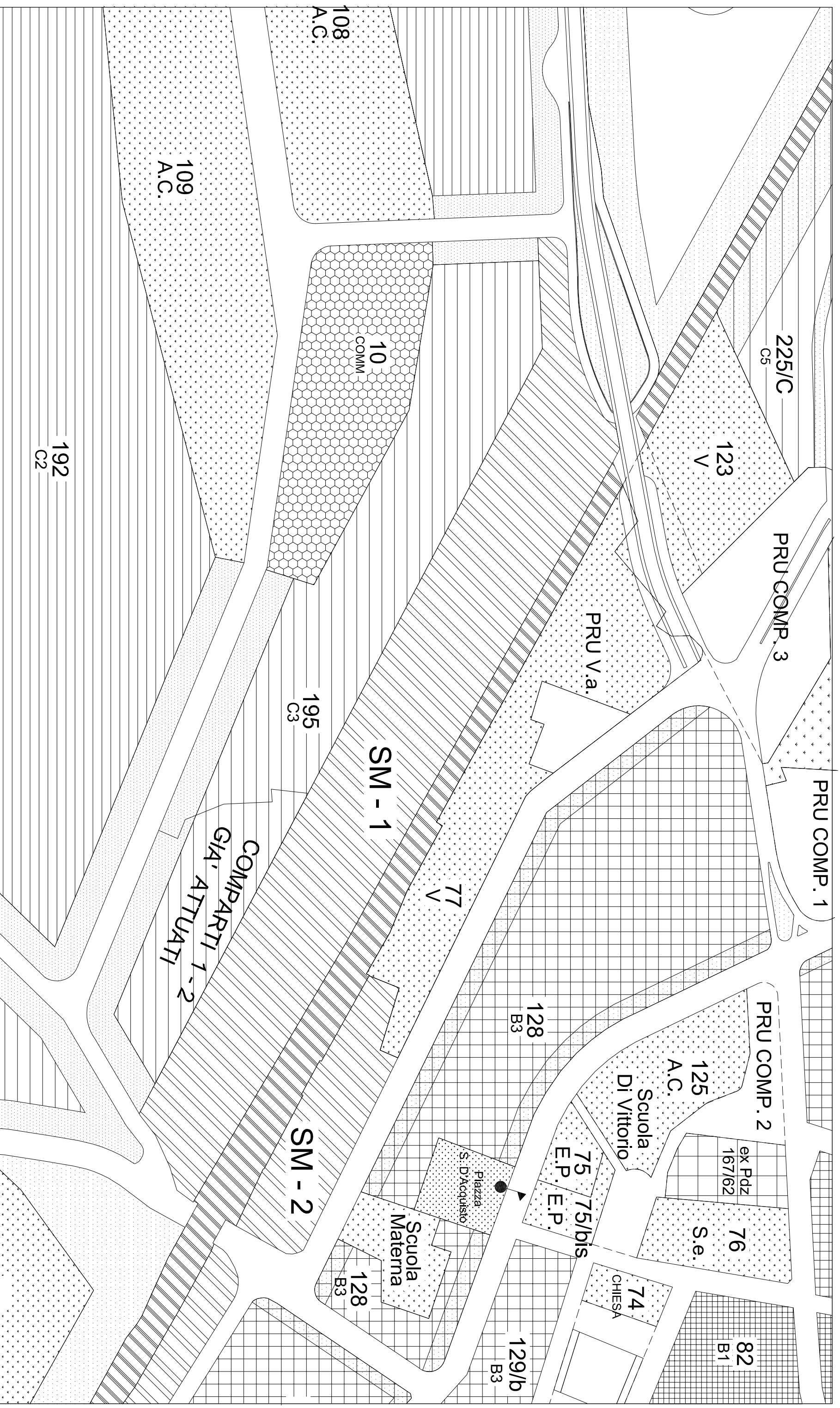
La cubatura edificabile, per chioschi, bar, servizi, impianti sportivi, teatri all'aperto, biblioteche di parco, eventuali abitazioni per la custodia, ecc., non dovrà superare l'indice massimo di 0,1 mc/mq..

Tale limite volumetrico non opera per gli impianti sportivi e le altre strutture complementari che saranno realizzati dal Comune nell'attuazione del PRU acs.

Sulla stessa area potranno essere realizzati infrastrutture e servizi necessari allo svolgimento delle attività previste dal PRU ACS quali, a titolo esemplificativo, il mercato settimanale, gli spettacoli viaggianti (circhi, luna park, ecc.) le fiere comunali e/o sovracomunali, i grandi eventi organizzati dall'amministrazione o da essa patrocinati, ecc.

Le aree scalo merci a ridosso della stazione ferroviaria potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati, a raso e/o multipiano fuori terra anche a gestione privata. In esse potranno essere realizzate tutte le attrezzature di servizio che si renderanno necessarie allo scopo quali, a titolo esemplificativo, bar, servizi igienici, rivendite di giornali, eventuali attività commerciali di vicinato a servizio dell'autovettura, eventuali attività di servizio all'automobilista (gommista, meccanico, elettrauto) autolavaggio, ecc..

MAGLIA N. 195 : ATTUALE PREVISIONE DI P.R.G. CON RETINI E LEGENDA

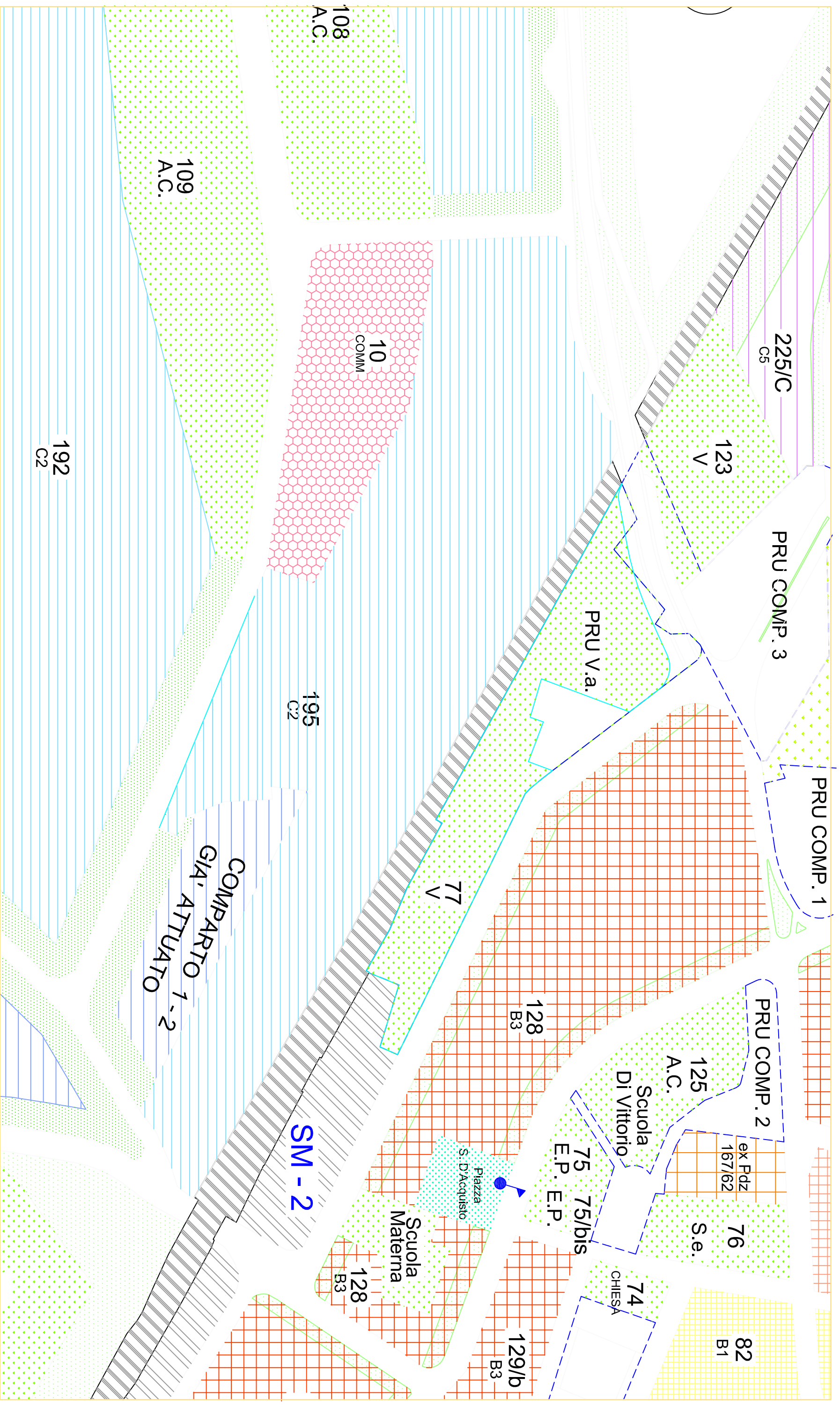


ZONA C3

SCALO MERCI

ZONA D COMMERCIALE

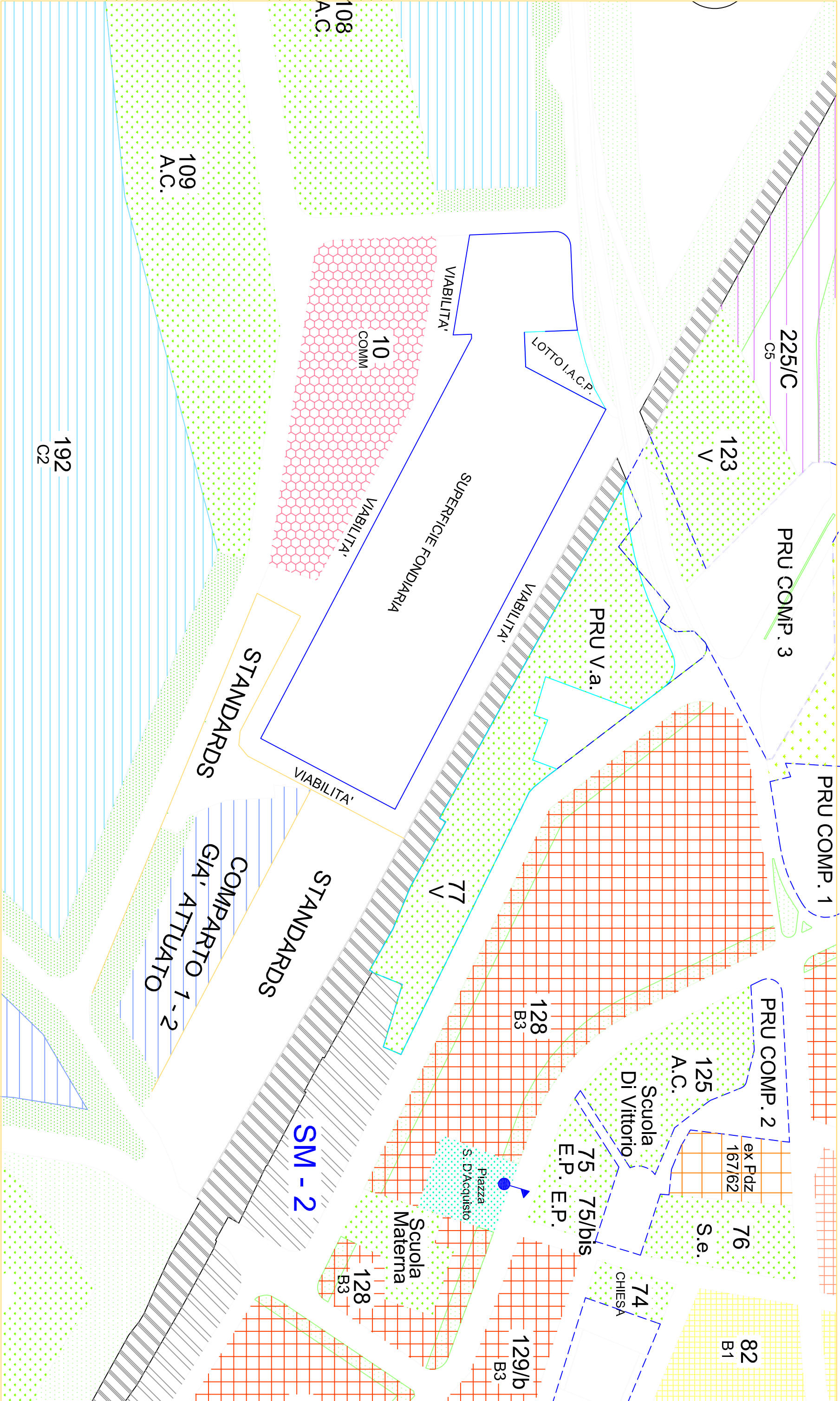
MAGLIA N. 195 : VARIANTE CON RETINI E LEGENDA



ZONA C2

ZONA D COMMERCIALE

MAGLIA N. 195 : PLANIMETRIA DESTINAZIONI D'USO IN VARIANTE



MAGLIA N. 195 : PLANIVOLUMETRICO

