

**Vittorio Di Gregorio Ingegnere**

PART. IVA: 00922390729 mob: 333/262.33.11 E-mail: vittoriodigregorio@alice.it  
Pec: vittorio.digregorio@ingpec.eu

**Nicola Di Gregorio Ingegnere**

PART. IVA: 07203570721 mob: 346/300.07.65 E-mail: digregorio.n@gmail.com  
Pec: nicola.digregorio2@ingpec.eu

Studio Tecnico: Via Piave,104 76011-BISCEGLIE-(BT)

tel./fax:080/3927208

progetto: <b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DELLE DELIBERE DI GIUNTA REGIONALE nn. 2228-2229-2230-2231 DEL 31/10/2012, RELATIVE ALLA RIDEFINIZIONE URBANISTICA DI AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI CADUCATI "ex scalo merci", COMPRESSE TRA VIA PIAVE, VIA PASUBIO, VIA ISONZO E LE FF.SS. IN BISCEGLIE (BT)</b>	tavola:  <b>1</b>
oggetto:  <b>- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA; - STRALCI DI P.R.G.;</b>	data:  OTTOBRE 2013
	scala: 1/25000-1/4000-1/2000

I PROGETTISTI:	ing. Vittorio Di Gregorio	ing. Nicola Di Gregorio
----------------	---------------------------	-------------------------

I LOTTIZZANTI:	(Sasso Bartolomeo):	EDIL ROSSI s.r.l.: L'Amministratore Unico: (cav. Vincenzo Rossi)	AR.CO. s.r.l.: L'Amministratore Unico: (ing. Vittorio Di Gregorio)
----------------	---------------------	--	--

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### Indice della relazione:

1. Premesse.....	pag. 2
2. Il lotto di progetto .....	pag. 2
3. Quadro normativo .....	pag. 3
4. Allineamenti di P.R.G. ....	pag. 8
5. Condizioni di Bordo .....	pag. 8
5.1 Il Decreto di Vincolo Diretto prot. n. 11652 del 28/11/2012.....	pag. 8
5.2 Perimetrazione delle aree a diversa pericolosità idraulica per il territorio del Comune di Bisceglie. ....	pag. 9
5.3 Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinati: il PPTR Regione Puglia. ....	pag.10
6. Il progetto.....	pag.12
6.1 Descrizione del Progetto .....	pag.12
6.1.1 Prospettiva morfologica del piano.....	pag.12
6.1.2 Prospettiva ecologica del piano.....	pag.14
6.2 Dati tecnici generali di comparto e verifiche .....	pag.18
6.3 Bonus volumetrico (ex L.R. 13/2008).....	pag.20
6.4. Opere di Urbanizzazione Primaria .....	pag.21
6.5 Opere di urbanizzazione Secondaria.....	pag.21
7. Studio di Compatibilità Idrologica ed Idraulica.....	pag.22

### Allegati alla relazione tecnica:

ALLEGATO A: Perimetrazione PAI (ex Delibera di CC n.39 del 30/07/2012)

ALLEGATO B: Perimetrazioni PPTR Regione Puglia

## **1. Premesse**

Il presente Piano di Lottizzazione, rappresenta lo strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa privata, del Comparto Urbanistico sito nel Comune di Bisceglie, così come definito e regolato dall'art. 870 del C.C., art. 23 Legge 1150/1942, L.R. n°6/1979, L.R. n°56/1980, L.R. n°20/2001.

Il Comparto Urbanistico in oggetto si compone della totalità dei suoli oggetto di ridefinizione urbanistica in quanto aree sottoposte a vincoli caducati “ex scalo merci”, compresi tra Via Piave, Via Pasubio, Via Isonzo e la Rete Ferroviaria Italiana in Bisceglie (BT), in forza dei provvedimenti definitivi costituiti dalle Delibere di Giunta Regionale nn. 2228-2229-2230-2231 del 31/10/2012 (ved. TAV. UNICA), a cui è stata attribuita la disciplina urbanistica di “zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3”. Gli istanti del presente PdL rappresentano il 100% dei suoli di Comparto.

## **2. Il lotto di progetto**

L'area di intervento è collocata a sud del centro abitato in contesto urbano semicentrale totalmente urbanizzato occupato da residenze, attività produttive e terziario, ha caratteristiche morfologiche omogenee, presenta un andamento pressoché pianeggiante ed è attualmente in disuso.

- Il lotto è delimitato:
  - a nord, dal confine sud della Maglia Urbana n°89 di P.R.G.: ad alta densità insediativa, classificata Zona Omogenea di Completamento B2;
  - ad est, da Via Isonzo;
  - a sud, dalla linea di scarpata della Rete Ferroviaria Italiana;
  - ad ovest, da suolo residuo “non ritipizzato”, attualmente classificato a “scalo merci” con vincolo caducato, della superficie complessiva di circa 717 mq, di proprietà degli eredi Valente e La Notte (ved. TAVV. n.2, n.4);
- la zona presenta due accessi:
  - a nord, da Via cav. V. Misino che prende capo da Via Pasubio;

- sul lato est, da Via Isonzo.

In particolare, l'assetto proprietario e la consistenza delle proprietà:

- sono graficamente e catastalmente rappresentati alla TAV. n. 4, nella quale sono riportati i risultati dei frazionamenti catastali effettuati per l'esatta delimitazione catastale dei confini di Comparto;
- sono meglio descritti nel Piano Particellare alla TAV. n. 6, in cui si evidenzia, per i suoli afferenti il lottizzante Edil Rossi s.r.l., una leggera differenza tra la superficie catastale (4442 mq) e la superficie reale (4585 mq) pari a 143 mq (pari al 3,2 %): all'uopo, nella TAV. UNICA si riporta la Perizia Giurata, redatta dal per. agr. Cosimo La Notte, relativa alla misurazione degli stessi effettuata con rilievo celerimetrico, per la determinazione della superficie reale;
- alla TAV. n. 7 è riportato il computo grafico delle superfici dei suoli, raggruppati per lottizzante, da cui risulta: AR.CO. s.r.l. (365 mq), Sasso Bartolomeo (5714 mq), Edil Rossi s.r.l. (4794 mq), per complessivi: 10.873 mq.

### 3. Quadro normativo

La disciplina urbanistica del Comparto è stata stabilita a seguito della conclusione dell'iter di **ridefinizione urbanistica** conclusosi con le citate D.G.R. n°2228-2229-2230-2231 del 31/10/2012 (ved. TAV. UNICA), le quali definiscono per ciascuno dei suoli appartenenti ai lottizzanti il medesimo assetto normativo attribuendo destinazione urbanistica a "zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3" come normata dal "**Testo Coordinato Emendato**" di seguito integralmente riportato:

- **Zona Omogenea Residenziale di Espansione di tipo C3:**  
*disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti **ulteriori prescrizioni speciali integrative**, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare del Comune di Bisceglie;*
- **Strumento attuativo:**

*piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.*

*In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot. 811/2009, prot. 71161/2010 e prot. 84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art. 6 e dall'art. 10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n. 211/2011;*

- ***Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n. 1444/1968 (art. 3):***

*pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc 100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento;*

- ***Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza;***

- ***Altezza massima ammissibile per gli edifici:***

*ml 13,00, corrispondente a n. 4 piani fuori terra;*

- ***Infine:***

*è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici – tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione – al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione*

*ferroviaria, e il fronte urbano. Ciò anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi – situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento – attualmente destinata a tale funzione.*

Il disposto delle delibere al comma 1, stabilisce che per l'area ritipizzata oltre agli indici, ai parametri edilizi ed alle **prescrizioni speciali integrative** espressamente riportati nel testo coordinato, si applicano le **NTA del P.R.G.** vigente (artt. 36-39) previste per le zone omogenee C3, di seguito riportate:

- Superficie coperta: .....35%
- Distanza minima dal ciglio stradale (non è consentita la costruzione a filo strada): ..... 5,00 m
- Distanza minima dai confini interni e laterali (salvo la facoltà di costruire in aderenza): ..... 6,00 m
- Distanza minima tra fabbricati:..... 10,00 m

Lo stesso disposto delle delibere al comma 2, stabilisce che in sede di formazione del Piano di Lottizzazione Convenzionato dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni riportate in specifiche note della Struttura Tecnica Provinciale di Bari e del Servizio Ecologia atte a garantire il raccordo con le previsioni del PAI e la mitigazione degli impatti derivanti dall'incremento del carico insediativo evidenziati nella valutazione di assoggettabilità a VAS.

Per completezza si riportano le prescrizioni definite alle pagg. 5 e 6 della Determina del Dirigente del Servizio Ecologia Regione Puglia n. 211/2011:

*“... si ritiene che la Ridefinizione urbanistica di aree sottoposte a vincoli caducati in variante al PRG -Autorità Procedente: Comune di Bisceglie, non comporti impatti ambientali significativi e debba pertanto essere escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 della del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che risultino rispettate le seguenti prescrizioni: .*

- *far proprie, all'atto di approvazione della variante, le seguenti indicazioni per la fase attuativa:*
  - *eseguire adeguati approfondimenti conoscitivi relativamente alle condizioni di regime idraulico e di stabilità geomorfologica in accordo con l'Autorità di Bacino;*
  - *prevedere il posizionamento di barriere alberate, siepi e/o barriere antirumore, tra la rete ferroviaria e le zone residenziali, verificando anche la coerenza con le previsioni e gli interventi previsti nel Piano di Zonizzazione Acustica e di Risanamento Acustico e nel PRUacs delle aree lungo l'asse ferroviario;*
  - *per i parcheggi, pubblici e privati, privilegiare l'uso di pavimentazioni drenanti, e prevedere un' adeguata sistemazione a verde; per le aree a verde sia fatta salva la ripiantumazione degli individui vegetali già esistenti e si utilizzino specie vegetali autoctone tipiche della macchia mediterranea; ove possibile, realizzare un sistema di raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo per l'irrigazione di tali aree; ,*
  - *relativamente all'arredo urbano (ad esempio, corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini) si utilizzino elementi di uniformità sia all'interno dell'area oggetto del piano sia tenendo conto delle tipologie inserite o previste nella restante parte dell' abitato;*
  - *si verifichi l'ubicazione dei cassonetti per la raccolta differenziata nell'area di inserimento ad una distanza congrua;*
  - *si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui all'art. 2 della L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" attraverso tutti gli accorgimenti e le tecniche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e il minor impatto sulle componenti ambientali, in particolare privilegiando l'adozione:*

- *di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti, di cui all' art. 4 comma 3 e 8 della L.R. 13/2008,*
  - *di interventi finalizzati al risparmio energetico e all' individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari, termici e fotovoltaici per la produzione di energia termica ed elettrica);*
  - *di misure di risparmio idrico (aeratori rompigitto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ecc.);*
- *prevedere la realizzazione delle aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lotti prediligendo la messa in opera delle aree verdi nelle zone destinate a parcheggio, ove si riscontrasse un sovradimensionamento delle stesse;*
- *per le fasi di cantiere:*
- *ad evitare inquinamento potenziale della componente idrica, deve essere rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;*
  - *nelle fasi costruttive dovranno essere proposte soluzioni impiantistiche locali (isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti;*
  - *per quanto riguarda l'energia, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi; .*

- *prevedere inoltre, dove possibile, l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi;*
- *nel caso in cui la realizzazione delle opere e manufatti previsti preveda l'emungimento di acqua dal sottosuolo o l'interferenza dei lavori con la falda, al fine della sua tutela, occorrerà attenersi alle misure di salvaguardia e di tutela per le zone interessate da contaminazione salina presenti nel piano di Tutela delle Acque;*

#### **4. Allineamenti di P.R.G.**

Gli allineamenti di P.R.G. sono graficamente rappresentati su base catastale e su base aerofotogrammetrica nelle TAVV. nn. 2 e 4, in particolare si evidenzia che gli stessi coincidono con lo stato attuale dei luoghi, per cui non si prevedono cessioni di suoli per allargamenti stradali.

#### **5. Condizioni di bordo**

Il comparto urbanistico in oggetto si colloca tra la città consolidata e la ferrovia, numerose sono le condizioni al contorno che devono essere tenute in considerazione in relazione ad aspetti morfologici, urbanistici e paesaggistici che insistono nella zona, e che in parte interessano l'area del piano di lottizzazione.

##### **5.1 Il Decreto di Vincolo Diretto prot. n. 11652 del 28/11/2012.** (ved. TAVV. UNICA, n.2, n.4)

In data 12 Dicembre 2012 con Decreto prot. n. 11652 del 28.11.2012 , a firma del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia, l'immobile denominato <<Casale e Frantoio Ipogeo "Le Pagliarole">>, sito nel Comune di Bisceglie tra le vie Piave e Pasubio, in catasto al foglio 10, p.lle 196, 1060/p, 200, 2553, 791, 778, 2056/p, 198 sub 1, 199 subb 1-2-3-4-5-6, 792 subb 1-2-3-4-5, 776 sub 5, 777 subb 1-2-3, <<è dichiarato bene di interesse

*culturale particolarmente importante e viene...sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.>>.*

Il citato vincolo di tutela interessa marginalmente l'area del comparto in oggetto, nella zona nord-ovest (ved. TAVV. n.2, n.4), per una superficie di circa 250 mq pari al 2,30% della superficie territoriale (10873 mq).

## **5.2 Perimetrazione delle aree a diversa pericolosità idraulica per il territorio del Comune di Bisceglie. (ved. ALLEGATO A)**

In data 30 luglio 2012 con Delibera di Consiglio Comunale n. 39, il Comune di Bisceglie ha provveduto alla *“Condivisione ed aggiornamento Carta Idrogeomorfologica del Comune di Bisceglie. Perimetrazione aree di pericolosità geomorfologica. Perimetrazione aree a diversa pericolosità idraulica con apposizione di vincoli all'utilizzo di vasche di laminazione alle cave in località Lamadattola, Casanova-Chiano e Pedata dei Santi.”*

Dalla analisi della **Perimetrazione delle aree a diversa pericolosità idraulica**, emerge una parziale sovrapposizione del reticolo delle aree inondabili all'area del Comparto in oggetto nella zona sud-est. Come rappresentato nella TAVV. n. 2-4-9, la zona a ridosso del sottovia di Via Isonzo è interessata dalla presenza sia di aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.), che di aree a media pericolosità idraulica (M.P.) caratterizzate da differenti probabilità di inondazione. La disciplina degli interventi consentiti nelle aree ad alta e media pericolosità idraulica è normata agli articoli n. 7 e n. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, le quali prevedono l'imposizione di vincolo di inedificabilità assoluta, che non consente la realizzazione di volumi edificatori, ma consente:

- lettera b) art. nn. 7 e 8: *“interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;*

- lettera d) art. nn. 7 e 8: *“interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture a rete pubbliche o di interesse, pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell’Autorità di Bacino”*;

Per tutti gli interventi di cui al paragrafo precedente l’AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica.

### **5.3 Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinati: il PPTR Regione Puglia.**

**(ved. ALLEGATO B)**

Con delibera n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013, la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia. Come specificato all’art. n.105 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- comma 1) A far data dall'adozione del PPTR sugli immobili e sulle aree di cui all'art. 134 del Codice non sono consentiti interventi in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanto previsto dall'art. 143, comma 9, del Codice .*
- comma 2) A far data dall'adozione del PPTR non sono inoltre consentiti interventi in contrasto con le specifiche misure di salvaguardia ed utilizzazione previste per gli ulteriori contesti.”*

Tenuto conto della disciplina vigente al momento della redazione della presente Relazione Tecnica Illustrativa, coerentemente a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR/Puglia riportate al paragrafo precedente, si è provveduto alla verifica dell'esistenza di eventuali vincoli paesaggistici che interessino la superficie del Comparto attraverso l'impiego di sistemi GIS (vedi ALLEGATO B).

L'area risulta solo parzialmente interessata dalla perimetrazione relativa alla “*Città consolidata*”, tale tipizzazione rientra tra gli “*ulteriori contesti*” riguardanti le componenti culturali ed insediative. Si riporta integralmente la definizione all'art. 76 comma 1 delle NTA del PPTR :

*“1) Città consolidata (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)*

*Consistono in quella parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento, come individuati nella tavola 6.3.1.”*

La perimetrazione risulta decisamente incoerente con lo stato dei luoghi, infatti attualmente non si rilevano costruzioni realizzate antecedentemente alla prima metà del novecento, né nella area del Comparto in oggetto né nelle zone contigue. Visto quanto stabilito al paragrafo 1 comma 11 della **Circolare - Linee interpretative per la prima applicazione del nuovo Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia adottato il 2/8/2013** approvata con la Deliberazione della Giunta Regionale, n. 1810 del 1 ottobre 2013:

*“Nel caso in cui ci si trovi di fronte ad una erronea individuazione di un bene paesaggistico nella rappresentazione cartografica, se vi è contrasto tra la cartografia e l'individuazione del bene risultante dalla concreta applicazione della norma in cui esso è descritto e/o definito, deve intendersi prevalente senz'altro la norma”;*

si ritiene che le previsioni di tutela e le misure di salvaguardia, non sono applicabili all'area in oggetto data la palese discrasia tra quanto rappresentato cartograficamente e l'individuazione del bene risultante dalla concreta applicazione della norma.

Ad ogni buon conto, con deliberazione della Giunta Regionale, n. 2022 del 29 ottobre 2013, è stata prevista la abrogazione del comma 2 dell'articolo 105 delle NTA del PPTR Pertanto allo stato attuale non sono vigenti misure di salvaguardia per gli Ulteriori Contesti, tra i quali rientra la "Città Consolidata".

## **6. Il progetto**

Lo sviluppo edificatorio è stato concepito a seguito di una attenta lettura dello spazio urbano che ha consentito l'acquisizione di una profonda consapevolezza sulla natura e i caratteri dei luoghi destinati al progetto di trasformazione, anche in relazione alle condizioni ed alle prescrizioni stabilite nella disciplina urbanistica ampiamente descritte al paragrafo n.3 della presente relazione.

### **6.3 Descrizione del progetto**

Coerentemente con le previsioni del documento "Criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)" pubblicato sul BURP n. 7 del 14 Gennaio 2011 (non ancora cogente per il presente Piano di Lottizzazione), l'attività di progettazione urbana è stata sviluppata secondo criteri e morfologici ed ecologici.

#### **6.1.1 Prospettiva morfologica del piano**

La prospettiva morfologica si basa sul convincimento che la qualità dell'insediamento derivi dalla sua contestualizzazione e dalla comprensione delle relazioni con le parti di città limitrofe.

Come ampiamente descritto al paragrafo 1 e 2 la totalità dei suoli che costituiscono il Comparto Urbanistico è stata oggetto di *ridefinizione urbanistica* che ha stabilito per l'area destinazione residenziale, la compatibilità di tale destinazione è stata stabilita a seguito di specifiche valutazioni di natura paesaggistica ed urbanistica. Al fine di mitigare gli impatti

derivanti dall'incremento del carico insediativo è stato stabilito di incrementare la dotazione di standard (50% Superficie Territoriale) anche al fine di colmare il deficit riscontrato nelle aree limitrofe.

L'area di intervento si inserisce in un "contesto urbano in via di consolidamento" realizzato nell'arco del '900, caratterizzato da un impianto morfologico discontinuo edificato a partire dal secondo dopoguerra ma carente di manutenzione, gode di una posizione centrale e risulta pertanto facilmente accessibile. Pur essendo caratterizzato da un inferiore livello di qualità urbana e ambientale, rispetto ai contesti consolidati, questa è facilmente raggiungibile attraverso interventi diffusi di completamento e di adeguamento del patrimonio edilizio e della dotazione di servizi.

L'intervento proposto risulta pertanto coerente con quanto indicato dalle linee guida sviluppate dalla Regione che suggeriscono per queste aree "*qualificazione funzionale ad edilizia*", da operare attraverso interventi di completamento, recupero e/o sostituzione, compatibilmente con le caratteristiche specifiche dei contesti stessi.

Gli aspetti formali e funzionali dell'intervento, forma e disposizione dei corpi di fabbrica, oggetto del presente piano sono state definite a partire dall'individuazione delle invarianti strutturali degli spazi limitrofi e delle condizioni imposte dal **testo coordinato emendato** che definisce la disciplina urbanistica del Comparto, al fine di garantirne l'inserimento organico nel tessuto urbano.

In ragione di quanto precedentemente esposto, i volumi residenziali, suddivisi in due distinti corpi di fabbrica sono stati collocati nella zona nord dell'area di intervento, a cavallo della viabilità di PdL che sfocia in Via cav.V. Misino che prende capo da Via Pasubio. Tale previsione consente di soddisfare contemporaneamente differenti istanze urbanistiche, quali: la presenza a sud del limite di inedificabilità entro i 30 m dal primo binario, ad ovest della perimetrazione dell'area soggetta a Decreto di Vincolo Diretto prot.

n. 11652, ad est del reticolo di inondazione del PAI. Peraltro, tale disposizione planimetrica consente di graduare la volumetria insediata e favorisce la connessione urbana della zona ferroviaria attraverso le aree a standard.

I due distinti corpi di fabbrica di forma pressoché rettangolare sono orientati in direzione est-ovest, ed il fronte principale è prospiciente alla viabilità di PdL. Entrambi gli edifici prevedono la realizzazione di 4 piani fuori terra e del piano attico, il piano terra ospita servizi associati alla residenza in misura superiore al 20% della volumetria insediata stabilito dalla disciplina urbanistica di Comparto. In particolare, per entrambi gli edifici è stato scelto di dare destinazione commerciale ai locali di piano terra, tale soluzione è stata ritenuta la più opportuna a garantire il miglior funzionamento dell' "attacco a terra" dell'edificio, in quanto garantisce il rapporto di interdipendenza tra l'edificio e gli spazi aperti e contribuisce in maniera sostanziale al miglioramento della qualità dello spazio urbano complessivo. A ridosso dei locali di piano terra sono stati previsti apposite zone a parcheggio e ampi spazi verdi.

### **6.1.2 Prospettiva ecologica del piano**

Posto che l'applicazione dei principi della progettazione bioclimatica applicati alla scala urbana incide in maniera determinante al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, le dimensioni e la tipologia del presente piano di lottizzazione riducono il campo delle misure adottabili che contribuiscono al miglioramento del microclima esterno.

Gli accorgimenti progettuali adottati sono stati rivolti essenzialmente a mitigare gli effetti derivanti dalla presenza dell'edificio in progetto, riducendo i carichi ambientali della zona, in coerenza con quanto disposto nelle prescrizioni definite alle pagg. 5 e 6 della Determina del Dirigente del Servizio Ecologia Regione Puglia n. 211/2011, riportate al paragrafo 3 della presente relazione.

Nella prospettiva ecologica gli obiettivi assunti dal progetto riguardano prioritariamente:

- il miglioramento del microclima esterno con riduzione delle isole di calore;
- ottimizzazione delle schermature solari;
- l'uso dell'orientamento e della disposizione rispetto ai venti a vantaggio del comfort dell'insediamento;
- gestione e recupero delle acque piovane.

L'intero intervento edilizio sarà realizzato nel pieno rispetto dei criteri di sostenibilità edilizia ed ambientale previsti dalla Legge Regionale n° 13/2008, al fine dell'ottenimento degli incentivi e delle premialità di cui alla Delibera di C.C. del comune di Bisceglie n° 33 del 24/05/2010.

Il citato intervento edilizio a realizzarsi presenta le seguenti caratteristiche:

- ***Qualità del Sito:***

- **Condizioni del sito e Accessibilità ai servizi:** il lotto di intervento è collocato in una zona già ampiamente urbanizzata. La trasformazione della stessa consentirà l'omogeneizzazione della zona, l'incremento nella dotazione di servizi e standard per la residenza dell'intera zona urbana. La creazione della viabilità di servizio a sud del lotto di intervento parallela alla linea ferroviaria consente di migliorare notevolmente l'accessibilità della zona, e favorisce la decongestione veicolare tanto di Via M. Pasubio quanto di Via Isonzo. La posizione centrale e la conseguente facilità di accesso al trasporto pubblico che consente una notevole riduzione dell'impiego del mezzo di trasporto privato. La zona vicinale al lotto di intervento risulta ampiamente urbanizzata e dotata di servizi tra cui scuole per l'infanzia, scuole elementari.
- **Trattamento vegetazionale degli spazi aperti di pertinenza dell'edificio:** l'integrazione e l'armonizzazione con il territorio è stata garantita attraverso

l'utilizzo di specie vegetative in armonia con il contesto naturale in cui l'intervento è inserito e coerenti con la tradizione locale.

- **Consumo di Risorse - Qualità Energetica:**

- **Utilizzo di materiali da fonti rinnovabili, riciclati/recuperati, locali e biosostenibili:** al fine di ridurre "l'impronta ecologica" dell'edificio, si è scelto di utilizzare materiali tradizionali o di produzione locale in modo da ridurre le emissioni legate al trasporto dei materiali, la limitata disponibilità di prodotti biosostenibili di produzione locale e l'assenza di dati e di certificazioni degli stessi ne limitano, ancora oggi, le possibilità di impiego.
- **Riduzione dei consumi di acqua potabile:** garantita attraverso l'impiego di sistemi per il recupero delle acque piovane., integrati negli edifici.
- **Riduzione della trasmittanza termica dei componenti di involucro edilizio:** adozione di componenti opachi e trasparenti caratterizzati da valori di trasmittanza termica U, notevolmente inferiori a quanto previsto dal DLgs 311/06. Le prestazioni termiche delle componenti strutturali saranno ottimizzate attraverso l'impiego di opportuni spessori di isolante termico. Utilizzo di vetri camera basso-emissivi e di infissi ad alte prestazioni (taglio termico, PVC, legno, ecc...), nonché attraverso la riduzione di ulteriori ponti termici.
- **Inerzia termica dell'edificio:** utilizzo di materiali ad alta densità consente di ridurre il valore della trasmittanza termica periodica, il conseguente aumento della massa superficiale dell'involucro limita le oscillazioni di temperatura dell'ambiente interno dovute alla variazione di temperatura dell'ambiente esterno. Lo sfalsamento dell'onda termica consente di ritardare l'ingresso del calore nell'ambiente interno aumentando notevolmente le condizioni di comfort ambientale indoor. Tale ritardo temporale determina un miglioramento del funzionamento energetico dell'edificio

durante il periodo estivo che determina una considerevole riduzione dei consumi energetici per la climatizzazione.

- **Controllo e gestione della radiazione solare:** grazie all'ottimale orientamento dei corpi di fabbrica gli interventi di gestione dei guadagni solari sono limitati al solo involucro dell'edificio, infatti, è stata prevista la sola ottimizzazione degli ombreggiamenti estivi delle finestre, attraverso l'opportuno dimensionamento della sporgenza degli aggetti orizzontali (pensiline e balconi in cemento armato) finalizzata ad impedire la penetrazione della radiazione diretta nelle ore centrali delle giornate estive, e a consentire lo sfruttamento dell'apporto solare durante il periodo invernale. L'impiego di alberature a ridosso delle superfici a parcheggio dei due fabbricati consente di ridurre la quantità di radiazione incidente al suolo durante il periodo estivo riducendo il surriscaldamento del parterre.
- **Efficienza della ventilazione naturale:** nella presente progettazione si è scelto di impiegare strategie volte a garantire la qualità dell'aria nell'ambiente, per mezzo di motori naturali, quali il vento e l'effetto camino. L'efficienza della ventilazione naturale è legata al numero e alla posizione delle finestre rispetto alla direzione prevalente del vento, le quali sono state collocate in modo da garantirne un efficace sfruttamento.
- **Solare termico:** l'impiego di pannelli solari termici, collocati su idoneo solaio inclinato sul lastrico solare, per la produzione di acqua calda sanitaria tramite fonti energetiche rinnovabili. Gli stessi pannelli saranno impiegati per il preriscaldamento del fluido vettore dell'impianto di riscaldamento a tubi radianti.
- **Fotovoltaico:** l'impiego di pannelli fotovoltaici, collocati ed integrati con i pannelli solari termici di cui innanzi, al fine di consentire la produzione di quota parte dell'energia elettrica necessaria al condominio attraverso fonti rinnovabili.

## 6.2 Dati tecnici generali di comparto e verifiche

- Sc: Superficie di comparto (ved. TAVV. n°6-7):.....10.873,00 mq
- Sms: Superficie minima a standard (ved. D.G.R. nn. 2228/29/30/31 del 31/10/2012):  $10.873,00 \text{ mq} \times 50\% =$ .....5.436,50 mq
- Snf: Superficie netta fondiaria:  $10.873,00 \text{ mq} \times 50\% =$ .....5.436,50 mq
- Iff: Indice di fabbricabilità fondiaria: .....2,50 mc/mq
- Vmi: Volume max insediabile:  $5.436,50 \text{ mq} \times 2,50 \text{ mc/mq} =$ .....13.591,25 mc
- Ift: Indice di fabbricabilità territoriale:  
 $Vmi/Sc = 13.591,25 \text{ mc}/10.873,00 \text{ mq} =$  .....1,25 mc/mq
- Bv: bonus volumetrico (art.12 L.R. n. 13/2008 e Delibera di CC n. 33 del 24/05/2010):  $13.591,25 \text{ mc} \times 5,00\% =$  .....679,56 mc;
- Volume max insediabile (comprensivo di bonus volumetrico):  
 $(13.591,25 + 679,56) \text{ mc} =$  .....14.270,81 mc
- Volume di progetto (ved. TAVV. n°12-14):  $6757,88+7467,68=$  .....14.225,56 mc  

< 14.270,81 mc
- Volume minimo Servizi della residenza a carattere privato:  
 $(20\% \times 14.270,81) \text{ mc} =$  .....2.854,16 mc
- Volume di progetto Servizi della residenza a carattere privato  
(ved. TAVV. n.12 e 14):  $(1410,15 + 1503,49) \text{ mc} =$  .....2.913,64 mc  

> 2.854,16 mc
- Ulteriore Superficie minima a standard da bonus volumetrico:  
 $679,56 \text{ mc} \times 0,18 =$  .....122,32 mq
- Superficie complessiva minima a standard:  $(5.436,50+122,32) \text{ mq} =$  .....5.558,82 mq
- Superficie a standard di progetto (ved. TAV. n°7):  
a) superficie impermeabile (viabilità di servizio): .....2932,00 mq

b) superficie permeabile (verde alberato): .....2.082,00 mq

c) superficie permeabile (parcheggi): .....1.117,00 mq

**totale superficie a standard di progetto:..... 6.131,00 mq**

>  $(10.873,00 \text{ mq} \times 50 \%) + (679,56 \text{ mc} \times 0,18) = (5.436,50 + 122,32) \text{ mq} = 5.558,82 \text{ mq};$

>  $(13.591,25 \text{ mc} \times 0,18) + (629,56 \text{ mc} \times 0,18) = (2.446,42 + 122,32) \text{ mq} = 2.568,74 \text{ mq};$

- Altezza massima consentita:.....13,00 m

oltre le seguenti maggiori altezze in deroga :

a) ai sensi del comma 15, art. 32 delle N.T.A. di P.R.G. che testualmente recita

*”Qualora l'altezza sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque dev'essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.”*

b) ai sensi del combinato disposto del comma 1, art. 4 e art. 11 della L.R. n°13/2008;

- Altezza max di progetto:  $3,75 + (3 \times 2,95) = \dots\dots\dots 12,60 \text{ m} < 13,00 \text{ m}$

oltre le maggiori altezze di cui ai precedenti punti a) e b).

- Superficie max copribile:  $35 \% \times S_{nf} = 35 \% \times 5.436,50 \text{ mq} = \dots\dots\dots 1.902,77 \text{ mq}$

- Superficie coperta di progetto (ved. TAVV. n°12-14):  $518,48 + 602,02 = \dots\dots 1.120,50 \text{ mq}$   
< 1.902,77 mq

- Distanza tra i fabbricati: .....10,00 m

- Distanza minima dai confini laterali ed interni: 6,00 m, salvo la facoltà di costruire in aderenza;

- Distanza dal ciglio stradale:.....5,00 m

- Parcheggi:

i parcheggi di cui alla legge n. 122/89 sono stati individuati prevalentemente ai piani interrati (autorimessa a box auto) e a piano terra (parcheggi a raso), per ciascun corpo di fabbrica. i relativi computi e la verifiche puntuali saranno effettuati in sede del prescritto parere preventivo VV.F.prodromo al rilascio del titolo abilitativo.

Per quanto fin qui non contemplato e/o omesso, valgono le N.T.A. del vigente P.R.G..

### **6.3 Bonus volumetrico (ex L.R. 13/2008)**

Nel rispetto delle finalità di cui alla L.R. n°13 del 10/06/2008, Norme per l'abitare sostenibile, come integrata dalla Delibera di C.C. n° 33 del 24/05/2010, è stato previsto di realizzare l'intervento edificatorio adottando specifici accorgimenti finalizzati al raggiungimento del Livello 2 di Sostenibilità Ambientale *“significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente”* come previsto dalla Delibera di Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 1471 e successive modificazioni.

Si richiede l'accesso agli incentivi e alle premialità di cui alla Delibera di C.C. del Comune di Bisceglie n° 33 del 24/05/2010, e di cui:

- Riduzione del 30% per Certificazione del Livello di Sostenibilità 2 degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione di cui agli articoli 16 e 17 del d.p.r. 380/2001, come previsto per gli interventi di nuova costruzione escluso l'edilizia residenziale sociale;
- Incremento del 5% per Certificazione del Livello 2 di Sostenibilità Ambientale del volume consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, come previsto per gli interventi di nuova costruzione escluso l'edilizia residenziale sociale;

Al paragrafo 6.1.2 è riportata la descrizione puntuale degli accorgimenti adottati nel intervento edilizio oggetto del presente Piano di Lottizzazione finalizzati all'ottenimento degli incentivi e delle premialità di cui alla Delibera di C.C. del comune di Bisceglie n° 33 del 24/05/2010.

#### **6.4 Opere di Urbanizzazione Primaria**

Attualmente, la viabilità pubblica principale, a ridosso dell'intervento edificatorio in oggetto, Via M. Pasubio e Via Isonzo, è totalmente urbanizzata e dotata di tutte le reti tecnologiche: idrica, fognaria, illuminazione stradale, telefonica, gas.

Non sono previsti allargamenti stradali della viabilità pubblica confinante con l'area oggetto del presente P.d.L. e cioè di Via cav. V. Misino e Via Isonzo, ma soltanto la sistemazione di finitura della fascia stradale antistante, oltre alle reti tecnologiche (idrica, fognaria) di collegamento a Via Pasubio dell'intervento edificatorio in oggetto, lungo il tratto di Via cav. V. Misino e precisamente:

- a) tronco idrico su Via cav. V. Misino:....., ≈ 62 ml
- b) tronco fognario su Via cav. V. Misino:..... ≈ 62 ml
- c) marciapiede su Via cav. V. Misino e Via Isonzo:..... ≈ 89 mq
- d) tappetino d'usura su Via cav. V. Misino e Via Isonzo: ..... ≈ 730 mq

#### **6.5 Opere di Urbanizzazione Secondaria**

Coerentemente con le ulteriori prescrizioni contenute nella *disciplina urbanistica* definita in sede di ritipizzazione, nella zona è stata prevista la realizzazione di standard urbanistici quali verde alberato e parcheggi pubblici, già in fase di redazione di strumento attuativo sono state recepite le prescrizioni che prevedono di collocare le aree a verde pubblico in corrispondenza delle zone a parcheggio, e di realizzare i parcheggi con pavimentazioni drenanti in modo da garantire sufficienti livelli di permeabilità delle aree pubbliche. Per la realizzazione delle viabilità di PdL si prevede l'impiego delle stratigrafie tradizionali al fine di consentirne maggiore durata ed una semplice manutenzione, che prevedono finitura ad asfalto impermeabile, mentre per le zone di sosta pubbliche e private è stato previsto l'impiego di pavimentazioni drenanti in elementi autobloccanti.

In dettaglio:

- a) viabilità di servizio:..... ≈ 2.932 mq
- b) verde alberato e parcheggi pubblici: ..... ≈ 3.199 mq
- c) impianto di pubblica illuminazione: .....; 29 pali

## 7. Studio di Compatibilità Idrologica ed Idraulica

Coerentemente alle disposizioni contenute agli articoli n. 7 e n. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, si riportano le determinazioni circa la compatibilità idrologica ed idraulica delle opere previste nelle zone a rischio di inondazione.

La porzione del lotto a diversa pericolosità idraulica:

- è ubicata nella zona sud-est del Comparto in oggetto, a ridosso del sottovia di Via Isonzo;
- occupa una superficie di 863 mq circa, pari a circa 8,00% dell'intera superficie di Comparto.

Al fine di ridurre i rischi connessi alla diversa pericolosità idraulica (AP) e (MP), correlata all'insediamento residenziale ipotizzato nel PdL, in fase di progetto è stato previsto di realizzare nell'intera area a rischio idraulico esclusivamente interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento, coerentemente a quanto stabilito agli articoli n. 7 e n. 8 delle NTA del PAI.

In particolare, la sistemazione dell'area è stata così destinata:

- in parte, a strada di servizio e di accesso: 303 mq (35,11%);
- in parte, a verde alberato con la piantumazione di piante autoctone caratteristiche della macchia mediterranea: 390 mq (45,20%);
- in parte, a parcheggi pubblici con pavimentazione permeabile: 170 mq (19,69%);

Al fine di garantire tanto il mantenimento delle condizioni idrauliche della zona quanto la protezione dell'area destinata ad usi residenziali è stato previsto di realizzare un ostacolo all'inondazione innalzandone il relativo piano di campagna, (quota media + 1,50).

Inoltre, come riscontrabile nella TAV. n.9, la livelletta stradale è stata prevista con pendenza dell' 1,4 % in salita verso l'insediamento residenziale, tale previsione consente di creare un battente idraulico di 1,70 m (2,10m – 0,40 m), adatto a mettere in sicurezza assoluta l'intervento residenziale anche nel caso di rischio inondazione con tempo di ritorno inferiore o uguale a 30 anni. In aggiunta, si evidenzia che l'intervento residenziale è stato posizionato alla distanza di sicurezza di oltre 100 m dal limite esterno della perimetrazione a rischio idraulico (MP).

Bisceglie, 5 Novembre 2013

I progettisti:

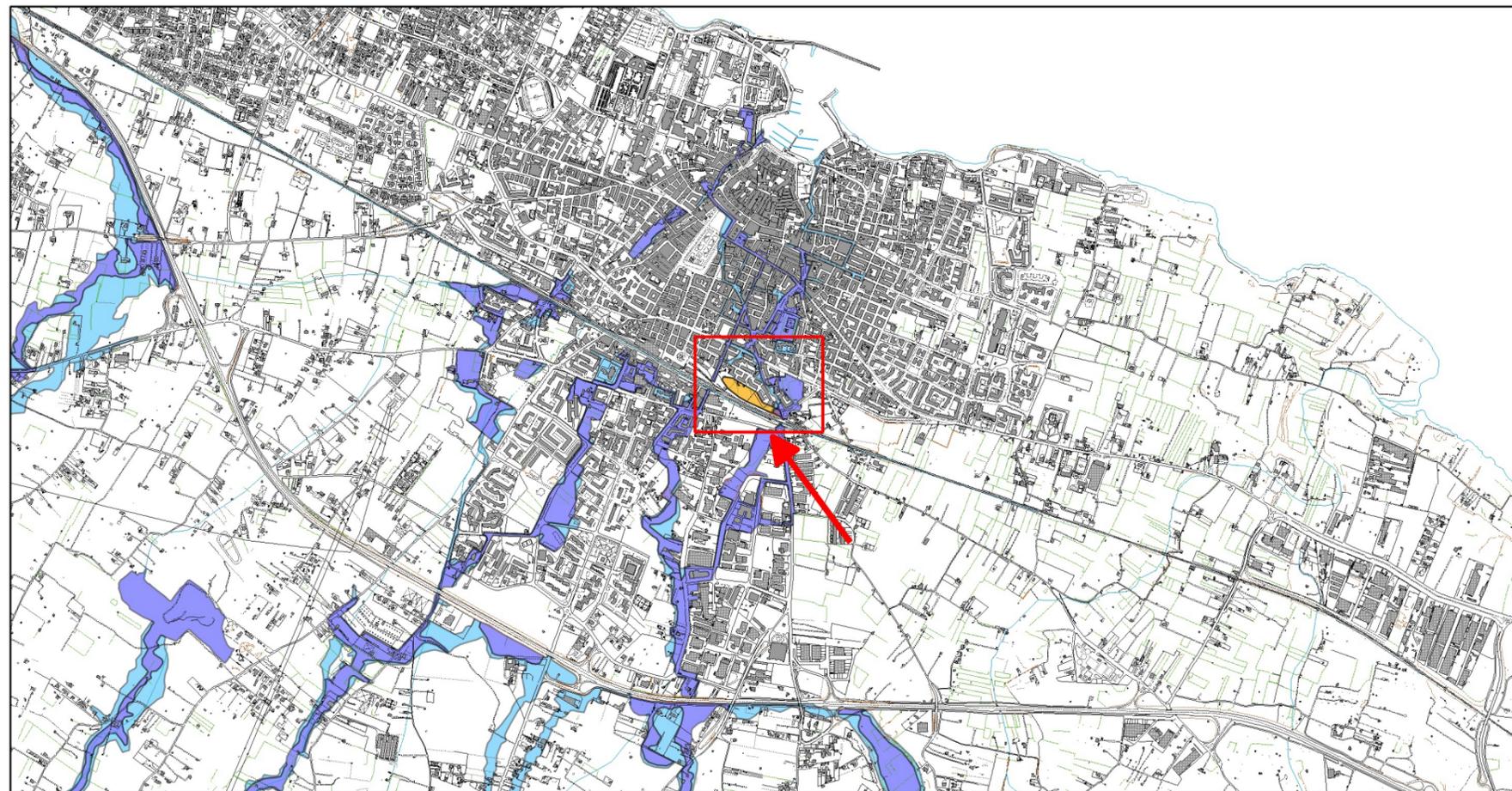
(ing. Vittorio Di Gregorio)

(ing. Nicola Di Gregorio)

## ALLEGATO A

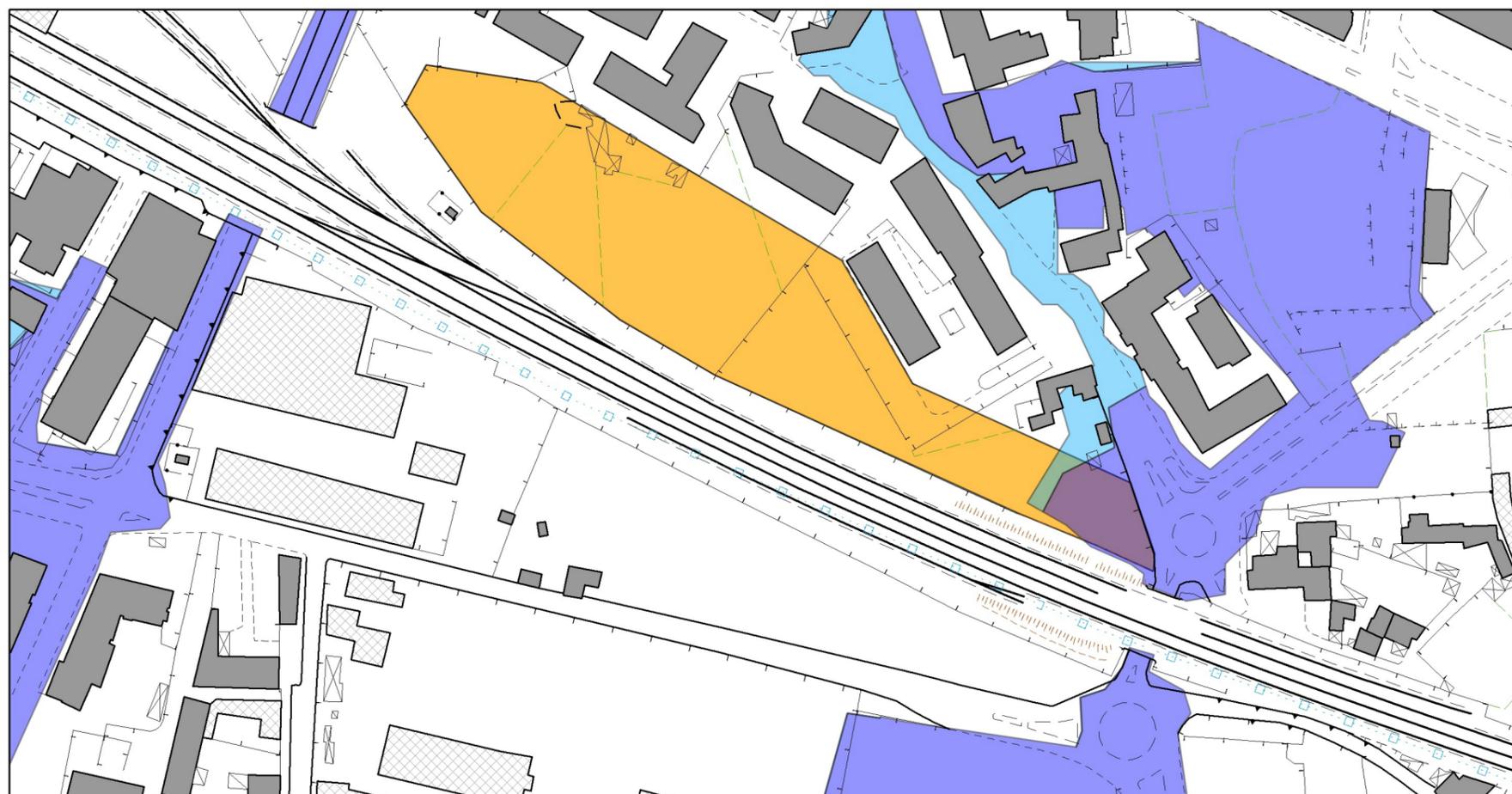
### Legenda:

-  Area ritipizzata ex DGR nn. 2228-2229-2230-2231 del 31/10/2012
-  MEDIA PERICOLOSITA'\_(MP)
-  ALTA PERICOLOSITA'\_AP



PERIMETRAZIONE PAI (ex Delibera di C.C. n. 39 del 30/07/2012) SU BASE AEREOFOTOGRAFICA

1:25.000



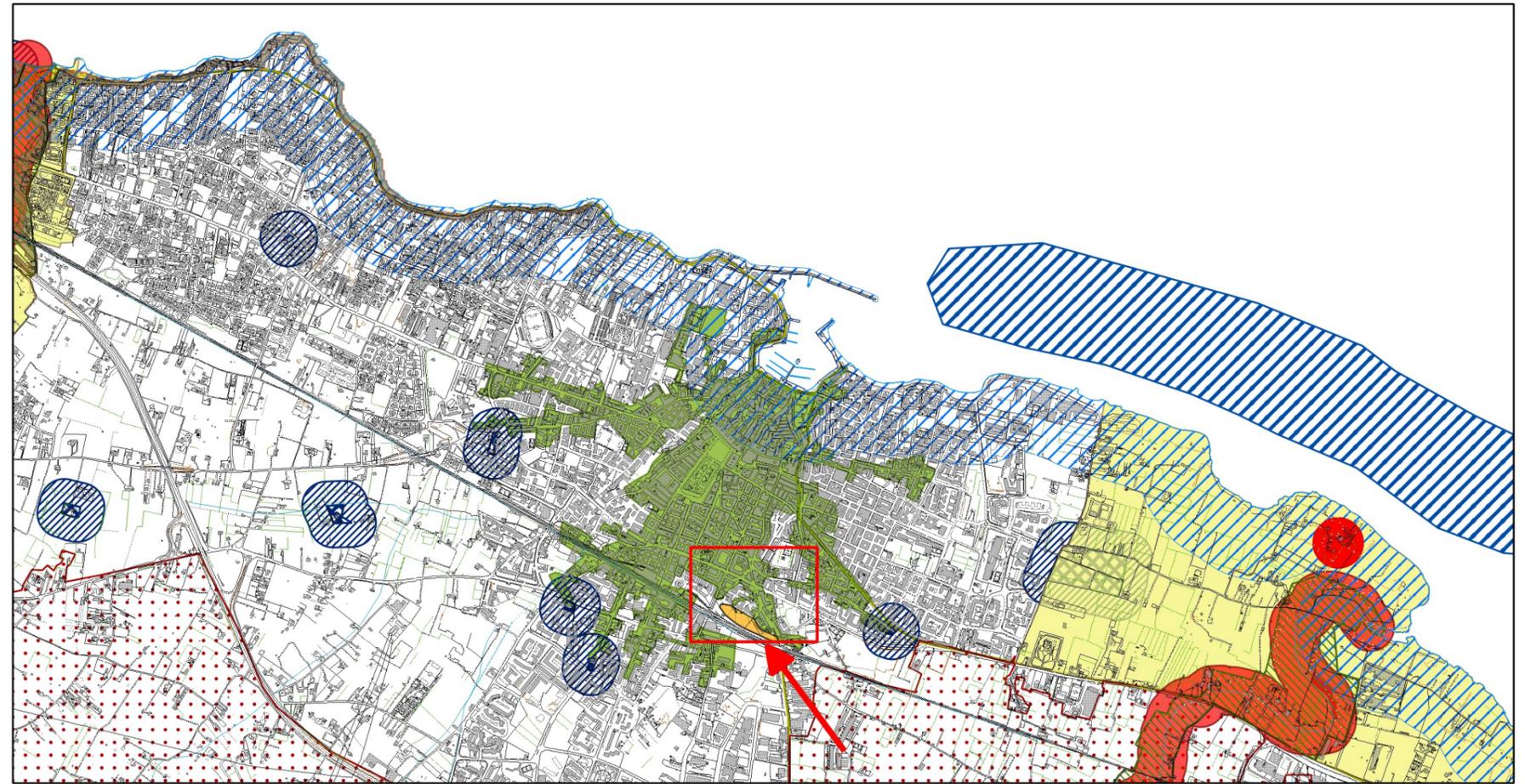
PERIMETRAZIONE PAI (ex Delibera di C.C. n. 39 del 30/07/2012) SU BASE AEREOFOTOGRAFICA

1:2.000

# ALLEGATO B

## Legenda:

- Area ritipizzata ex DGR nn. 2228-2229-2230-2231 del 31/10/2012
- Lame e gravine
- Doline
- Geositi (fascia tutela)
- Inghiottitoi
- Cordoni dunari
- Grotte
- Versanti
- Territori costieri
- Aree contermini ai laghi
- 5 Ambiti Paesaggistici
- Fiumi e torrenti - acque pubbliche
- Sorgenti
- 6.1.1 Componenti Geomorfologiche
- Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.
- 6.1.2 Componenti Idrologiche
- Vincolo idrogeologico
- Aree di rispetto dei boschi
- 6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali
- Aree umide
- Prati e pascoli naturali
- 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici
- Formazioni arbustive in evoluzione naturale
- Parchi e riserve
- Aree e riserve naturali marine - Area Naturale Marina Protetta
- Parchi e riserve naturali regionali - Parco Naturale Regionale
- Parchi nazionali e riserve naturali statali - Parco Nazionale
- Aree e riserve naturali marine - Riserva Naturale Marina
- Parchi e riserve naturali regionali - Riserva Naturale Regionale Orientata
- Parchi nazionali e riserve naturali statali - Riserva Naturale Statale
- Parchi nazionali e riserve naturali statali - Riserva Naturale Biogenetica
- Parchi nazionali e riserve naturali statali - Riserva Naturale Statale di Popolamento Animale
- Parchi nazionali e riserve naturali statali - Riserva Naturale Statale Integrale
- Parchi nazionali e riserve naturali statali - Riserva Naturale Statale Integrale e Biogenetica
- Parchi nazionali e riserve naturali statali - Riserva Naturale Statale Orientata e Biogenetica
- 6.3.1 Componenti culturali e insediative
- Siti di rilevanza naturalistica
- ZPS
- SIC MARE
- SIC
- Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali
- 6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi
- Immobili e aree di notevole interesse pubblico
- Ulteriori contesti paesaggistici
- Zone gravate da usi civici
- Zone di interesse archeologico
- a - siti interessati da beni storico culturali
- b - aree appartenenti alla rete dei tratturi
- Rete tratturi
- Siti storico culturali
- Zone interesse archeologico
- Beni paesaggistici
- Citta' consolidata
- Paesaggi rurali
- Luoghi panoramici
- Ulteriori contesti paesaggistici
- Strade a valenza paesaggistica
- Strade panoramiche
- Coni visuali
- Beni paesaggistici
- Boschi
- Zone umide Ramsar



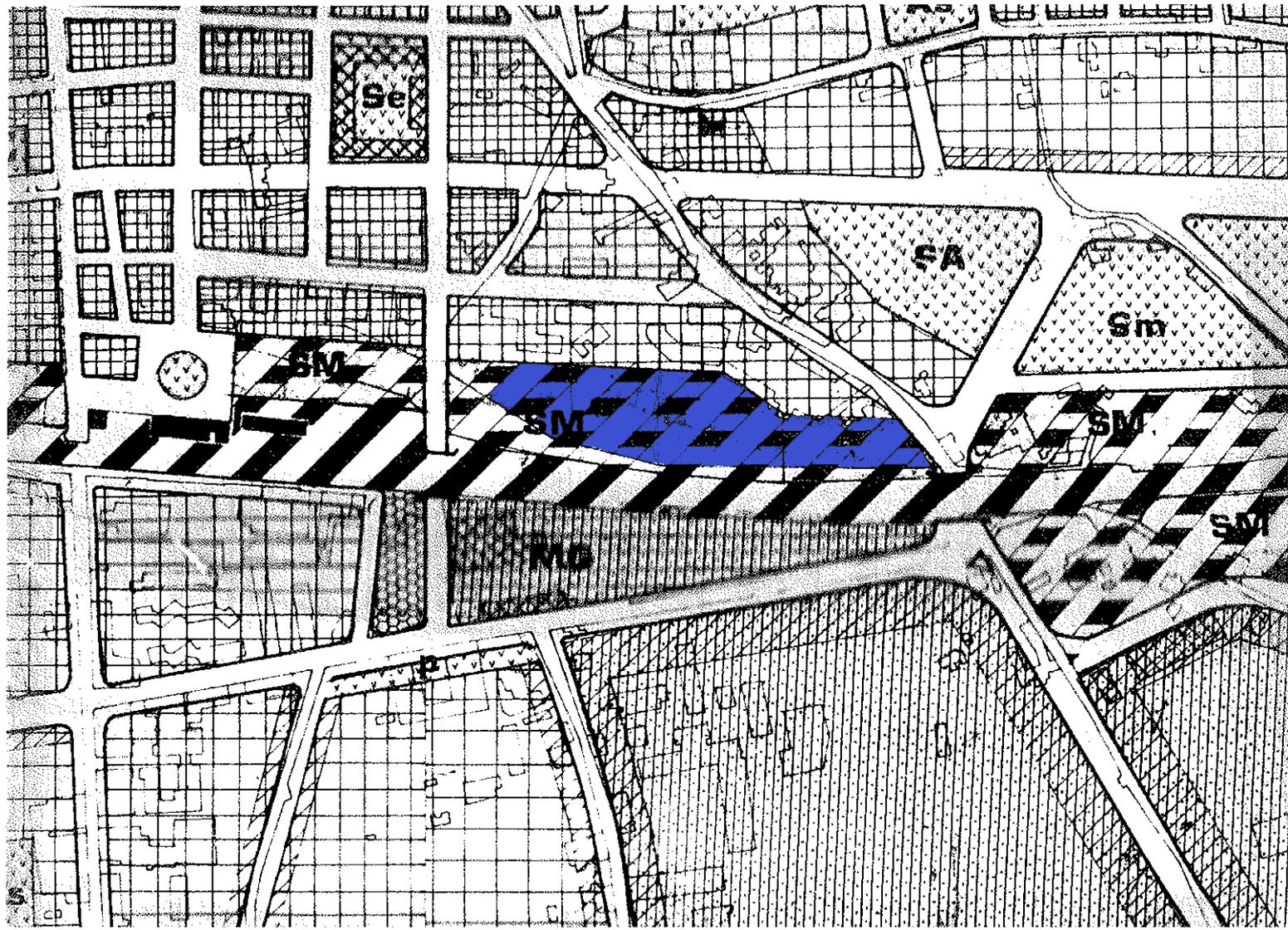
PERIMETRAZIONE PPTR/REGIONE PUGLIA SU BASE AEREOFOTOGRAFICA

1:25.000



PERIMETRAZIONE PPTR/REGIONE PUGLIA SU BASE AEREOFOTOGRAFICA

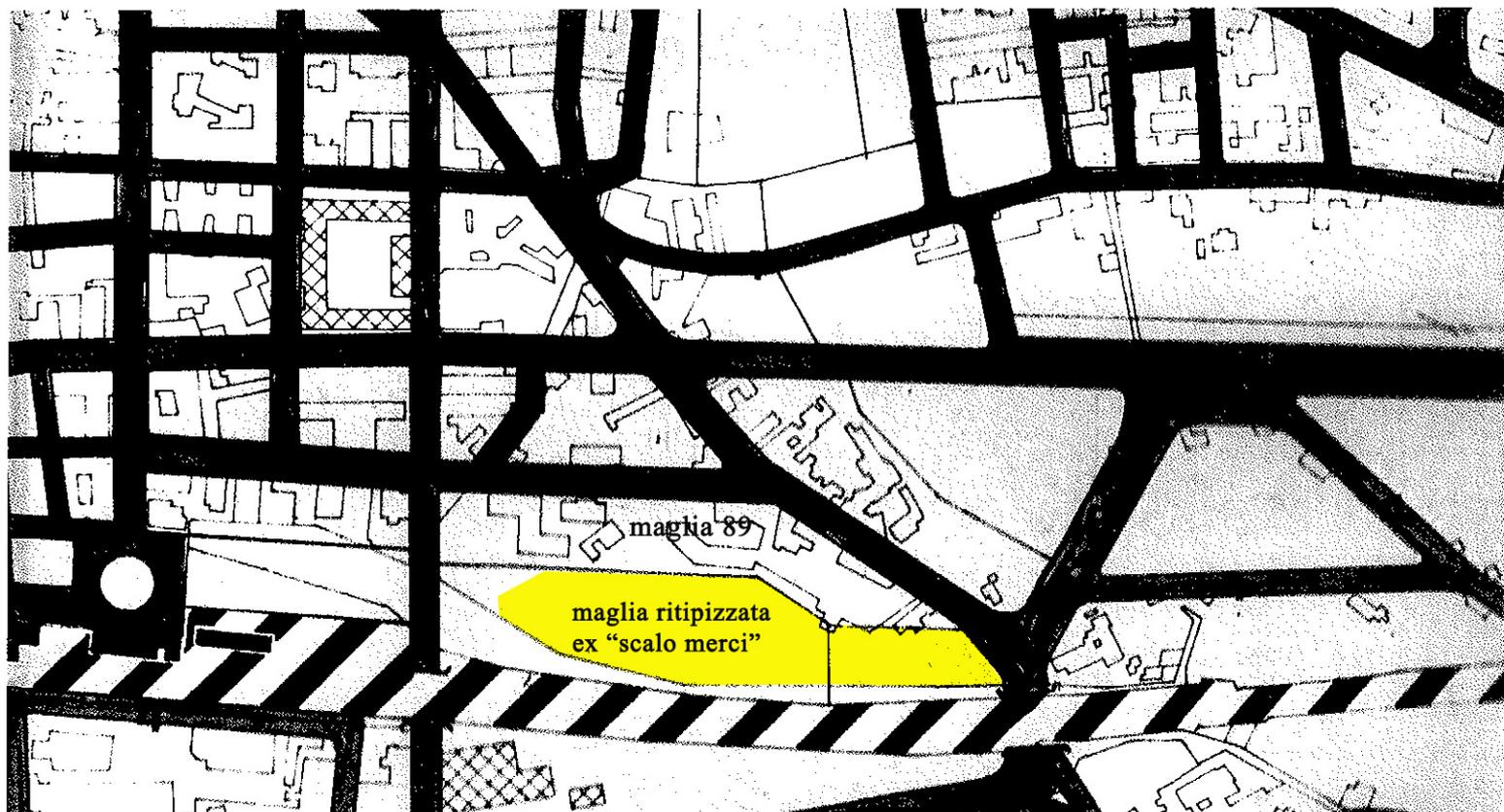
1:2.000



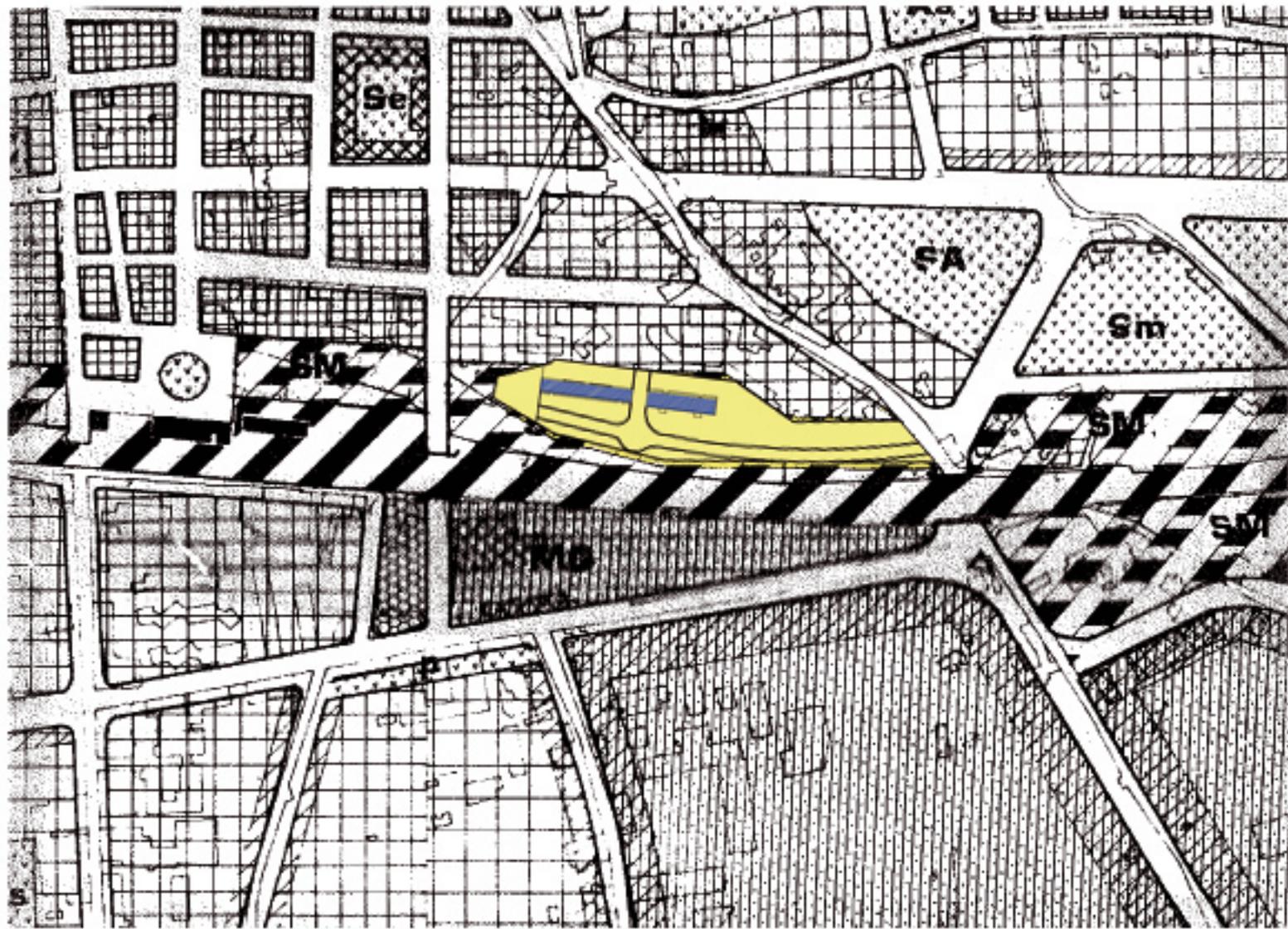
Lotto ripitizzato a Zona Omogenea di Espansione C3 con D.G.R. n°2228-2229-2230-2231 del 31/10/20132

Stralcio della Tav. n°6 di P.R.G.: AZZONAMENTO

scala 1/4000



Stralcio della Tav. n°5 di P.R.G.: PIANO DELLA VIABILITA'  
scala: 1/4000



**P.d.L. in scala di P.R.G.**  
scala 1/4000