

COMUNE DI BISCEGLIE

PROVINCIA DI BARLETTA-ANDRIA-TRANI

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| PIANO di LOTTIZZAZIONE MAGLIA n°165 di P.R.G. compreso tra Via Cala dell'Arciprete-Via Prussiano-Via S. Francesco - BISCEGLIE (BT) adeguato al parere paesaggistico ex delibera di G.R. n°1663 del 25/09/2015 | | TAVOLA: <div>1</div> |
| OGGETTO: - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PRESCRIZIONI - STRALCI DI P.R.G. - P.d.L. IN SCALA DI P.R.G. | | DATA: luglio 2016 |
| | | SCALA: 1/4000 |

| | | | | |
|----------------|------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|
| I PROGETTISTI: | arch. ARBORE FRANCESCO PAOLO | arch. CANGELLI UGO AUGUSTO | ing. COSMAI LEONARDO | ing. DI GREGORIO VITTORIO |
| | ing. MASTROTOTARO LUCA | arch. PINDINELLI PIERLUIGI | ing. PINTO TOMMASO | ing. RUTIGLIANO LEONARDO |

| | | | |
|----------------|---|---------------------|---|
| I LOTTIZZANTI: | DE CANDIA MARIA | DI LIDDO SPIRIDIONE | LA NOTTE MAURO |
| | IMPREGEST s.r.l.: Il Rappresentante Legale (DI NISO MAURO) | DENTE FRANCESCO | ONIRAM TRUST: trustee (dott. RICCHIUTI ALESSANDRO) |

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premesse

Il presente Piano di Lottizzazione:

- sostituisce integralmente la precedente versione progettuale adottata con Delibera di G.M. n. 53 del 13/02/2012 in quanto si è provveduto ad adeguare il P.d.L. alle prescrizioni del Parere Paesaggistico approvato con Delibera di G.R. n. 1663 del 25/09/2015;
- rappresenta lo strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa privata, del Comparto Urbanistico della Maglia n°165 di P.R.G. del Comune di Bisceglie, così come definito e regolato dall'art. 870 del C.C., art. 23 della Legge n°1150/1942, L.R. n°6/1979, L.R. n°20/2001.
- si compone della totalità dei suoli compresi nella Maglia n° 165 di P.R.G., destinata a Zona Omogenea C3 di Espansione e di quota parte dei suoli facenti parte della Maglia n°95 di P.R.G., destinati a Standard Urbanistici ed in particolare a *impianti sportivi*.

La Maglia n°165 di P.R.G. è ubicata lungo la litoranea est del Comune di Bisceglie, compresa tra Via Cala dell'Arciprete, Via Prussiano, Via San Francesco e la Maglia n°127: quest'ultima destinata a Scuola Media Superiore d'Obbligo, Liceo Scientifico, Istituto Professionale Statale Industria Artigianato, ecc..., e, rappresenta una delle ultime maglie ancora non edificata dell'attuale P.R.G. vigente.

La Maglia n°95 di P.R.G. è ubicata nell'immediata vicinanza della Maglia n°165, attualmente, non ancora interessata dalla realizzazione degli impianti sportivi. In essa sono stati individuati i suoli a standard da associare alle volumetrie residenziali della Maglia n°165 di P.R.G., con i seguenti criteri:

- dimensionati in base all'art. 3 del D.M. n°1444 del 02/04/1968: *18 mq di suolo per ogni abitante insediato, associando ad ogni abitante 100 mc* (ved. colonna 9 Tab. A TAV. n°21);
- individuati tenendo conto della semi-viabilità esistente e della contiguità dei suoli già di proprietà del Comune di Bisceglie (ved. TAV. n°6).

Detti suoli (intera Maglia n°165 e parte della Maglia n°95), unitamente alle previsioni di P.R.G. e di P.d.L., sono stati, catastalmente, descritti nelle TAVV. n°4-5-6.

2. Rilievo plano-altimetrico della situazione dei luoghi e computo grafico dei suoli

Considerata la fisiologica e notoria inattendibilità dei dati catastali dei suoli, i dati di progetto sono stati sviluppati sulla base del computo delle superfici dei suoli rivenienti dai *rilievi aerofotogrammetrici*, esistenti nella banca dati del Comune di Bisceglie, che unitamente alle previsioni di P.R.G., sono stati rappresentati e computati nelle TAVV. n°2-3-7: all'uopo, si evidenzia la notevole discrasia riscontrabile tra i dati catastali e quelli di rilievo aerofotogrammetrico, sia in termini numerici (ved. TAVV. n°6-21) che in termini di rappresentazione grafica (ved. TAVV. n°2-3-4-5).

Per ragioni di logistica procedurale, in questa fase di redazione del P.d.L., non vengono effettuati i frazionamenti e i consequenziali rilievi e misurazioni celerimetriche/altimetriche dei suoli che rappresentano i valori reali: tali operazioni, si rimandano nella fase di redazione dei progetti definitivi, da sottoporre al prescritto parere degli Organi Competenti: conseguentemente, gli utili e gli oneri potranno subire variazioni in funzione dei relativi dati di rilievo celerimetrico e di frazionamento dei suoli.

3. Previsioni di P.R.G.

Gli allineamenti di P.R.G. sono graficamente rappresentati su base catastale e su base aerofotogrammetrico nelle TAVV. n° 2-4, in particolare si evidenzia che:

- la sede stradale di Via Prussiano e di Via San Francesco è di 16,00 m;
- la fascia di verde privato sul versante ovest di Via Prussiano è di 12,00 m, mentre invece lungo Via Prussiano e Via San Francesco è di 20,00 m;

- la dividente di maglia a sud, confinante con la Maglia n° 127 di P.R.G., è stata interpolata sulla base del rilievo aerofotogrammetrico e non catastale (ved. TAVV. n° 2-3-4-5).

4. Viabilità pubblica

Al fine di favorire ed incentivare la fruizione turistica-balneare della fascia costiera est lungo Via Prussiano, è stata prevista la realizzazione della strada dorsale, della larghezza di 16,00 m, lungo l'asse longitudinale della Maglia n°165 sul confine sud, collegando la spiaggia cosiddetta del *Pretore* con Via San Francesco, by-passando l'intera fascia litoranea, il tutto con funzione di alleggerimento del traffico veicolare e parcheggio per il periodo estivo a servizio dell'attività balneare e commerciale.

Al fine di salvaguardare la memoria storica del muro di recinzione, ancora esistente nella zona di ponente della litoranea, costituito da esemplare e caratteristica fatturazione di muro a secco e a gravità, composto da conci di pietra grezza locale, è stata prevista la conservazione e il recupero funzionale di detto muro, per una lunghezza di circa 190 ml, ivi prevedendo la sistemazione a verde sul lato sud, la pista ciclabile e camminamento pedonale sul lato mare, il tutto per terminare con una *rotatoria* di svincolo e smistamento del traffico veicolare verso S. Francesco.

5. Dati tecnici generali di comparto (Maglia n°165 di P.R.G. e Standard Urbanistici: ved.

TAB. "A " TAV. n° 21)

- Superficie per allargamento stradale di P.R.G. e Viabilità Pubblica di

P.d.L.:mq 11.255,00

- Superficie a verde privato:mq 10.728,00

- Superficie netta fondiaria:mq 33.490,00

- Indice di fabbricabilità fondiaria Zona Omogenea C3:mc/mq 2,50

- Volume max. insediabile: $33.490,00 \text{ mq} \times 2,50 \text{ mc/mq} = \dots \text{mc}$ 83.725,00
- Superficie a standard urbanistici: $83.725,00 \text{ mc} \times 0,18 = \dots \text{mq}$ 15.070,50
- Superficie territoriale: $(11.225,00 + 10.728,00 + 33.490,00 + 15.070,50) \text{ mq} =$
 $= \dots \text{mq}$ 70.543,50
- Indice di fabbricabilità territoriale: $\dots \text{mc/mq}$ 1,18685633687

6. Bonus volumetrici

- a) nel sub-comparto B, si prevede di recuperare il corpo B1, costituito da una villa antica a destinazione residenziale, con bonus volumetrico pari al 50% (ex art. 26 delle N.T.A. di P.R.G.): bonus volumetrico: 714,18 mc
 $\times 50\% \dots \text{mc}$ 357,09
- b) in fase attuativa, ogni eventuale bonus volumetrico ex L.R. n. 13/2008, potrà essere allocato anche in deroga alle altezze max di cui al presente P.d.L., di altezza max pari ad un piano di 3,00 m: le relative ulteriori aree a standard urbanistici ex art. 3 D.M. n. 1444 del 02/04/1968, saranno reperite all'interno della Maglia n. 95 di P.R.G. ove ne sia consentita la disponibilità.

7. Sub-comparti

L'intera maglia n°165 di P.R.G. è stata suddivisa in n°5 sub-comparti (ved. TAVV. n°3-5): la loro individuazione è stata effettuata tenendo conto, essenzialmente, dell'assetto proprietario dei suoli, ad eccezione della Unità Minima di Intervento A3, ubicata nel sub-comparto E, il tutto con la finalità di ridurre il contenzioso a vantaggio della realizzabilità degli interventi edilizi.

A ciascuna Unità Minima d'Intervento, nell'ambito dell'autonomia edificatoria, sono stati associati i relativi utili ed oneri (ved. TABB. A-B della TAV. n°21).

In sede attuativa del presente P.d.L. la Convenzione ex Schema di Convenzione TAV. n. 23, potrà essere redatta per ogni Unità Minima d'Intervento definite nella TAV. n. 13, con la relativa descrizione degli utili/oneri riportati nelle citate TABB. A-B della TAV. n. 21.

8. Studio tipologico-compositivo dell'insediamento edilizio

Tenendo conto delle caratteristiche peculiari della zona d'intervento e del mercato immobiliare locale, la soluzione urbanistica adottata è stata caratterizzata dalle seguenti scelte:

- a) distribuzione uniforme sull'intera maglia degli edifici a destinazione commerciale per una quantità pari al almeno 1/10 della volumetria d'insediamento;
- b) nella logica di potenziamento della vocazione turistica-balneare della zona, eventuali edifici a destinazione ricettiva, potranno essere individuati in fase attuativa con le modalità di cui all'art. 38 delle N.T.A. di P.R.G.;
- c) al fine di soddisfare le mutevoli condizioni socio-economiche di mercato, sono state individuate diverse tipologie edilizie:
 - unità residenziali di tipo *stagionale*, per single, anziani e coppie giovani, ubicati in corpi di fabbrica di nuova costruzione e di recupero degli opifici industriali;
 - unità residenziali di tipo *permanente*, per famiglie, su corpi *in linea o a C*, costituiti da 2/3 appartamenti per piano;
- d) in ogni sub-comparto si prevede la realizzazione di parcheggio in autorimesse interrato a box-auto, compatibilmente con la presenza della falda marina a breve profondità, oltre alla creazione di spazi attrezzati per il verde privato condominiale e spazi per parcheggi

esterni a raso, a servizio delle unità abitative e a servizio specifico dell'attività commerciale;

- e) individuazione, per ogni sub-comparto dei percorsi senza barriere architettoniche per i diversamente abili: i successivi progetti definitivi esplicheranno ulteriori particolari costruttivi in conformità delle leggi e normative vigenti (Legge 13/89, D.M. 236/89 ecc.);
- f) le dimensioni e la forma planimetrica in pianta dei corpi di fabbrica hanno valore indicativo e non prescrittivo, pertanto, in sede di progettazione definitiva i corpi di fabbrica potranno subire modifiche di natura tipologica, di forma e dimensionale in pianta, nell'ordine del 15%, nel rispetto delle N.T.A. e Prescrizioni del presente P.d.L..

9. Opere di urbanizzazione primaria

Attualmente la litoranea Via Prussiano è dotata di rete idrica, fognaria e impianto di pubblica illuminazione.

Gli allargamenti stradali di P.R.G. e la realizzazione della nuova viabilità pubblica di P.d.L. prevede quanto segue:

a) Opere stradali:

- cessione gratuita dei suoli e relativa sistemazione per allargamento stradale di P.R.G. e viabilità pubblica di P.d.L.: circa 11.255 mq;
- sistemazione stradale di viabilità pubblica esistente: circa 8666 mq;
- recupero della memoria storica rappresentata dal muro di recinzione del tipo a gravità realizzato in pietra grezza locale a secco: : circa 190 m;
- realizzazione di verde pubblico a ridosso del muro a secco;
- realizzazione di pista ciclabile lungo la litoranea.

b) Reti tecnologiche:

- Condotta fognaria: circa 282 ml;

- Condotta idrica:..... circa 620 ml;
- Pali di pubblica illuminazione:circa 58.

La rete fognaria a realizzarsi sarà convogliata, a scorrimento gravitazionale, nell'impianto di sollevamento ivi esistente nella zona confinante, all'incrocio di Via Cala dell'Arciprete (ved. TAVV. n° 19-20).

- c) La realizzazione delle citate opere di urbanizzazione primaria, sarà ripartita proporzionalmente agli utili di ciascun sub-comparto, realizzata contestualmente alla edificazione di ciascuna Unità Minima d'Intervento secondo le modalità di cui allo Schema di Convenzione (ved. TAV. n°23).

10. Norme Tecniche di Attuazione

Il rispetto delle presenti N.T.A. e Prescrizioni è obbligatoria per tutti i soggetti attuatori del presente Piano di Lottizzazione d'Ufficio.

MAGLIA n°165 di P.R.G:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,18685633687 mc/mq
oltre le volumetrie di cui ai bonus (L.R. 13/2008 e Artt. 26-38 N.T.A. di P.R.G.);
- Superficie max copribile: pari al 35% della Superficie Netta Fondiaria;
- Altezza max (per piano terra e 2 piani): 9,80 m
- Altezza max (per piano pilotis e 3 piani):..... 2,60+9,30 m
- Distanza tra fabbricati:..... > 10,00 m
- Distanza dai confini interni:..... > 6,00 m
- Distanza dal ciglio stradale equivalente alla fasce di verde privato:
 - 12,00 m sul versante ovest di Via Prussiano;
 - 20,00 m su Via Prussiano e Via San Francesco.

MAGLIA n°95 di P.R.G:

Valgono le norme tecniche dell'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, ed in particolare:

.....omissis.....

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

.....omissis.....

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.

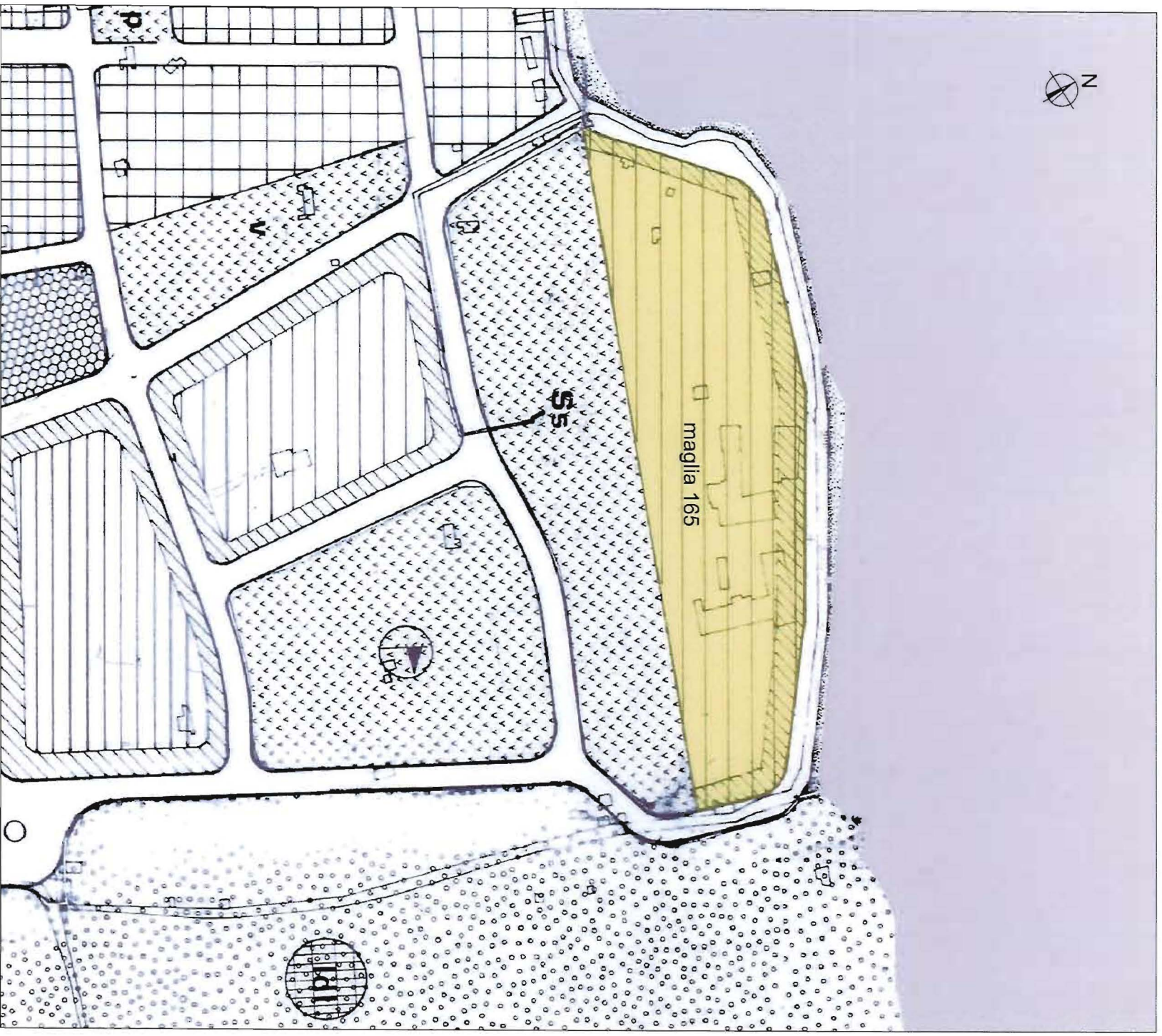
10) Prescrizioni

Nelle successive fasi di progettazione (definitiva, esecutiva, ecc..) e di realizzazione dell'intervento edilizio, si fa obbligo a tutti i soggetti attuatori di rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) ..Utilizzo del colore bianco per le pareti degli edifici (intonacati e/o rivestiti);
- b) ..Utilizzo di pietra locale (pietra di trani, di lecce, ecc...) per eventuali rivestimenti di piani terra e/o elementi/pareti di facciata;
- c) ..Utilizzo di pietra locale grezza a massello, per muri di recinzione sulla viabilità pubblica;
- d) ..In considerazione del clima marino, fortemente aggressivo, evitare l'utilizzo di materiali per esterni, facilmente deteriorabili (ringhiere in ferro) e preferire l'acciaio inox, il p.v.c., l'alluminio, la muratura, ecc..
- e) ..Omogeneità dell'arredo urbano all'interno di ciascun sub-comparto: utilizzo di piante ed essenze mediterranee, impianto di illuminazione, panche, materiali per marciapiedi, ecc...;
- f) ...Utilizzo di piante ed essenze mediterranee per la sistemazione a verde pubblico e privato.

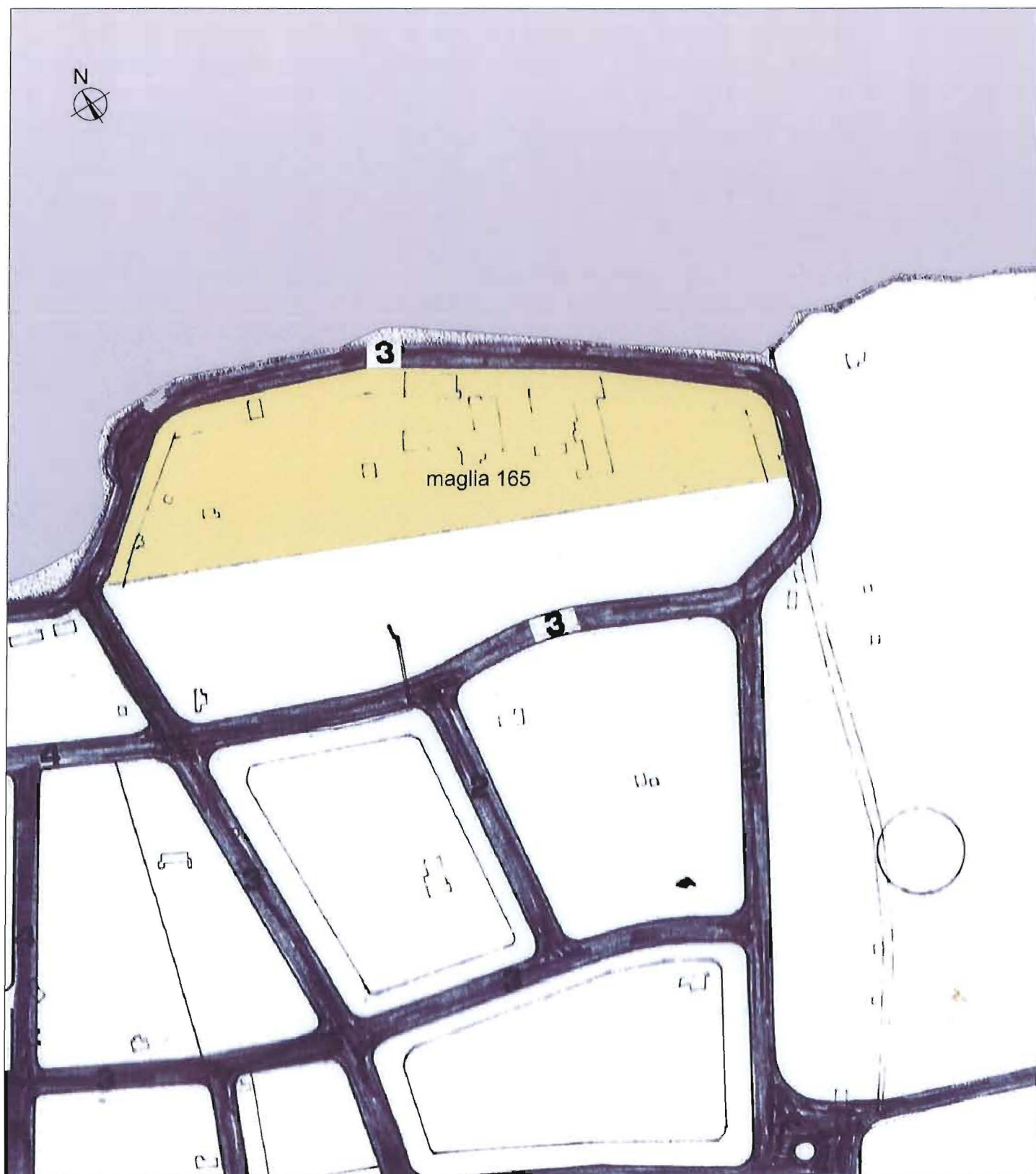
Per quanto fin qui non contemplato e/o omissis, valgono le N.T.A. del vigente P.R.G..

Bisceglie, luglio 2016

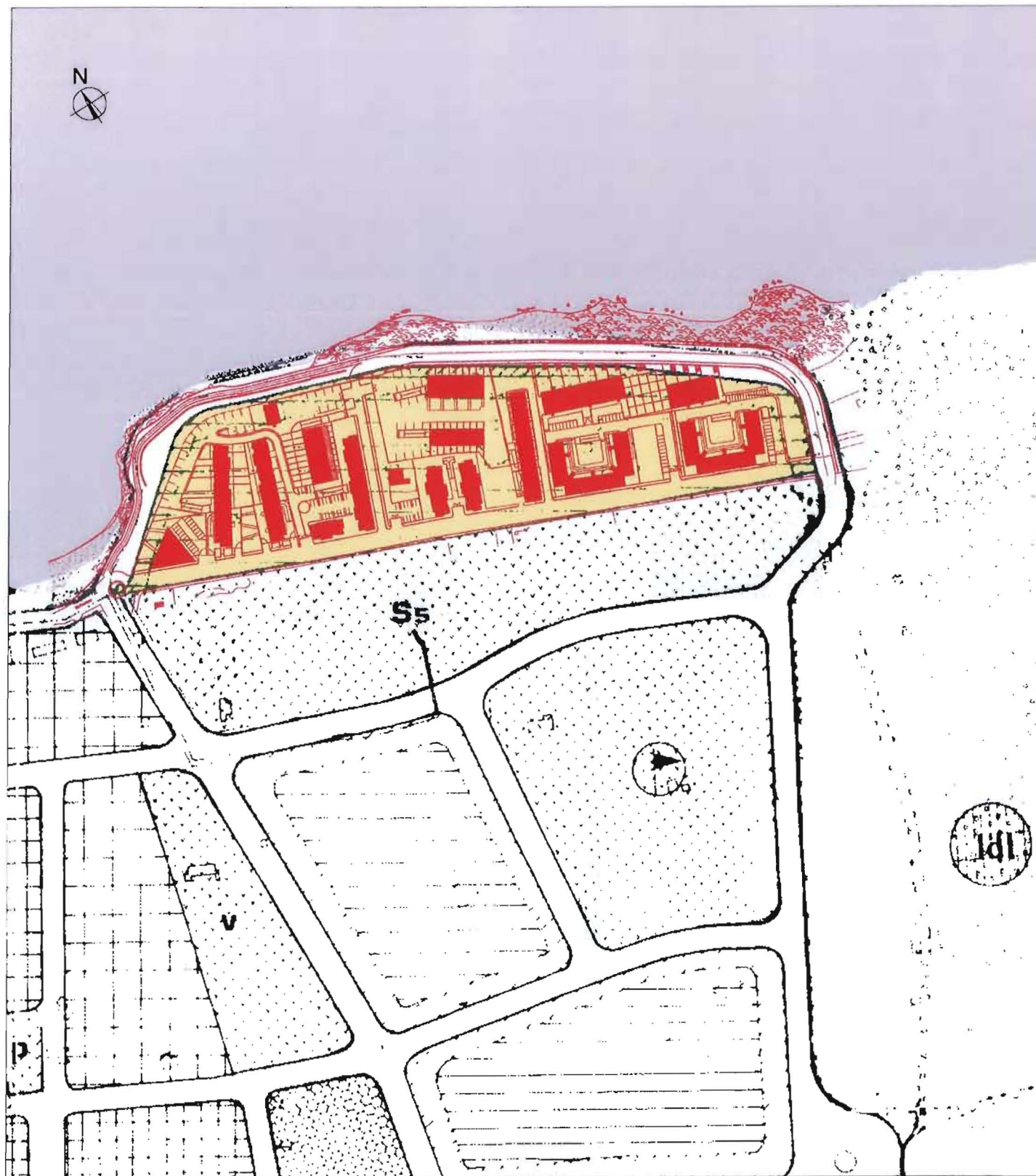


Stralcio della Tav. n°6 di P.R.G.:AZZONAMENTO

scala 1/4000



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



P.d.L. in scala di P.R.G.

scala 1/4000