



COMUNE DI BISCEGLIE

studio Pedone
DANTE - PIERO - LEO - MASSIMO - PEDONE

PEDONE
WORKING

Programma di Rigenerazione Urbana Maglia 132 - Maglia 89 di P.R.G.

ai sensi di:

- Documento programmatico per la rigenerazione urbana della Città di Bisceglie Legge Regionale n° 21 del 29.07.2008, approvato con Deliberazione Consiliare n° 32 del 24.05.2010;
- L.R. 13/2008, Art. 12, comma 1, lett. b) e comma 2;
- Deliberazione Consiliare n° 33 del 24.05.2010, punto 2 - lett. e).

VARIANTE MAGLIA 89

PROGETTO DI RINATURALIZZAZIONE URBANA CON AREA ADIBITA A DOG PARK (senza creazione di volumetrie e senza l'uso di superfici impermeabili)



Relazione Tecnica Generale

I PROGETTISTI

ING. PIETRO PEDONE



ARCH. PANTALEO PEDONE



ARCH. MASSIMO PEDONE



Data: Febbraio 2021

IL PROPONENTE

"PEDONE WORKING" S.p.A.
Pedone

RELAZIONE TECNICA GENERALE

INTRODUZIONE

Il presente progetto costituisce la VARIANTE al “Programma di Rigenerazione Urbana delle Maglie 132 e 89 di PRG”, come approvato dall’Amministrazione Comunale con delibera C.C. n. 18 del 21/03/2011 e regolamentato da apposita “Convenzione in attuazione del programma di rigenerazione urbana delle maglie n.132 comparto 2 e maglia 89” in atto pubblico registrato a Trani il 04.08.2012 al num. 1857/1T.

Le opere in variante qui previste riguardano la SOLA MAGLIA 89 per mutate esigenze legate ad accadimenti successivi a quella data che rendono al momento impossibile la realizzazione di quanto ivi contenuto.

A tal proposito si ritiene indispensabile riepilogare qui di seguito, in premessa alla relazione esplicativa delle opere in variante, quanto fino ad oggi accaduto.

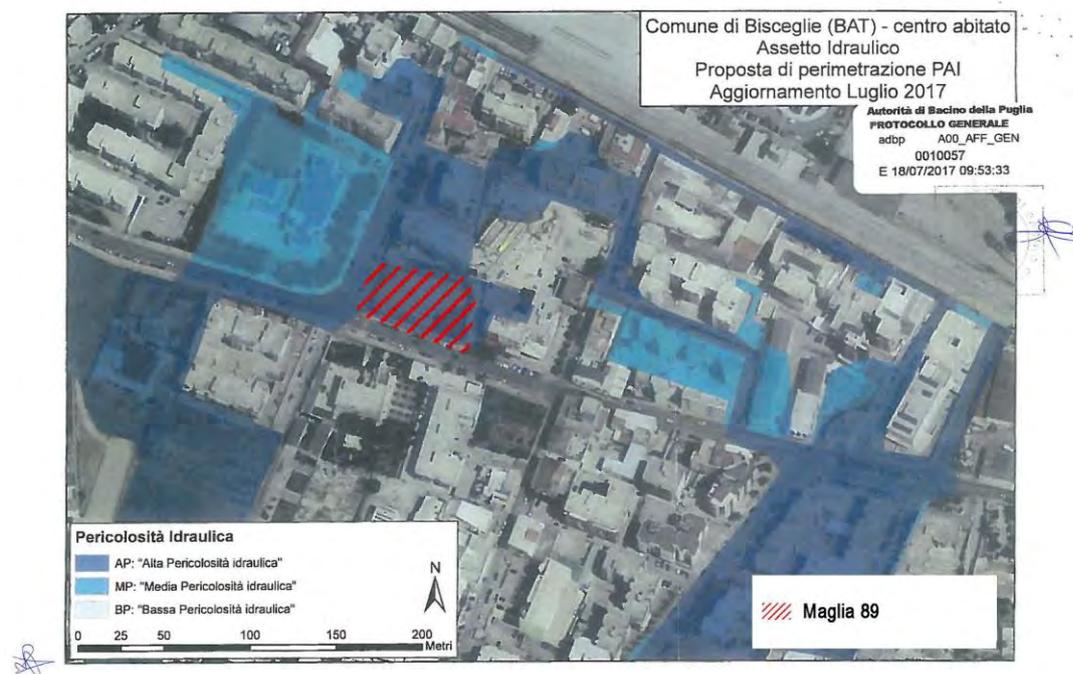
- **PREMESSO CHE :**

- con Protocollo 30167 del 06/08/2009, il geometra Dante Pedone nella sua qualità di Amministratore dell’Impresa di Costruzioni “Pedone Working” s.r.l., e la signora Ventura Rosa trasmettevano il “Programma di Rigenerazione Urbana Maglia 132 - Maglia 89 di P.R.G.” redatto dai tecnici ing. Pietro Pedone, arch. Pantaleo Pedone, arch. Massimo Pedone;
- l’area compresa nella Maglia 132 è classificata nel vigente P.R.G. “Zona omogenea di completamento di tipo B3”;
- l’area compresa nella Maglia 89 è classificata nel vigente P.R.G. “Zona per attrezzature collettive o di uso collettivo con destinazione giardini pubblici”;
- il Comune di Bisceglie con delibera n° 33 del 24/05/2010 ha approvato il “Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana della Città di Bisceglie”, nel quale sono ricomprese sia la maglia 132 che la 89.;
- il progetto del “Programma di Rigenerazione Urbana Maglia 132 – Maglia 89 di P.R.G.” come proposto in data 06/08/2009 prot.30167, è stato approvato dall’Amministrazione Comunale con delibera C.C. n. 18 del 21/03/2011

- in tale progetto di “Programma di Rigenerazione Urbana” per quanto attiene alla Maglia n°89 è prevista la realizzazione di opere di attrezzature collettive ad uso collettivo. Più specificatamente si prevede la realizzazione del verde attrezzato con un punto ristoro e/o snack-bar a piano terra ed una struttura polifunzionale a piano interrato che possa essere adibita a struttura polispecialistica professionalmente indirizzata alla cura psicofisica , piuttosto che a struttura polifunzionale professionalmente indirizzata ad attività ludico-formative per bambini e ragazzi di ogni fascia e età.
- il Comune, con l’approvazione del “Documento Programmatico per la rigenerazione Urbana della Città di Bisceglie” contenente nell’ambito 4 anche il “Programma di Rigenerazione Urbana maglia 132 e maglia 89” ha riconosciuto il pubblico interesse delle attrezzature collettive a realizzarsi in esso contenute;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30/07/2012 il Comune di Bisceglie ha condiviso la perimetrazione delle aree a diversa pericolosità idraulica proposta dall’AdB (Autorità di Bacino);
- in data 01/08/2012 il Comune di Bisceglie e la Pedone Working srl sottoscrivono convenzione che regola i rapporti tra le parti nell’attuazione e realizzazione di quanto previsto nel “programma di rigenerazione Urbana Maglia 132-Maglia 89” così come proposto e come approvato con delibera di C.C. n. 18 del 21/03/2011;
- la perimetrazione delle aree a diversa pericolosità idraulica proposta dall’AdB, come condivisa in data 30/07/2012 dallo stesso Comune di Bisceglie, individua un livello di “area ad alta pericolosità idraulica” per l’intera Maglia 89 e per parte della maglia 132;
- la Pedone Working srl, allo scopo di permettere la completa edificabilità della Maglia 132 presentava diversi e differenti studi utili alla modifica della perimetrazione del reticolo di rischio idraulico; il primo studio presentato, con delibera di Giunta Municipale n. 57 del 18/02/2013, veniva condiviso dall’Amministrazione Comunale. Detto studio di compatibilità idraulica redatto dal prof. Reina veniva trasmesso all’AdB con nota del 19/03/2013 prot. 11851;
- con nota del 02/02/2017 prot. n. 4582 il geom. Dante Pedone, nella sua qualità di amministratore della Pedone Working srl trasmetteva all’Ufficio Tecnico nuovo studio idraulico finalizzato alla modifica della perimetrazione delle maglie 132 e 89, redatto dall’ing. A. Lobefaro. Detto studio veniva inviato all’AdB in data 03/02/2017 prot. n. 4807 per la relativa verifica;

- con Atto Dirigenziale n° 49 del 01/03/2019, emesso dalla Regione Puglia servizio Difesa del Suolo, sottoscritto dal dirigente dott. Pastore, viene espresso parere favorevole della “Conferenza Programmatica ex art.68 del D.L. 152/2006” sul Progetto di Variante al Piano di Assetto Idrogeologico del territorio del Comune di Bisceglie adottato con decreto n°329 del 08/06/2018 del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino del Distrettuale dell’Appennino Meridionale.
- a conclusione dell’iter procedurale dell’”Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale- sede Puglia”, con Decreto n°381 dell’ 11/06/2019 viene adottata la “Variante al Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Assetto Idraulico” del Comune di Bisceglie che prevede una riduzione del rischio in parte dell’area della maglia 132 ma non nella maglia 89, così come da immagine:

VARIANTE AL PAI - ASSETTO IDRAULICO _ ADOTTATA CON DECRETO n.381 del 11/06/2019



1. STATO DEI FATTI

Alla luce di quanto riportato in Premessa si evince che la Pedone Working srl ha presentato un Programma di Rigenerazione Urbana che integra l’esecuzione di edilizia residenziale a carattere privato su parte della Maglia 132 , attraverso l’edificazione di nr.3 comparti contraddistinti con il

Comparto 2 A, Comparto 2 B (scale A,B e C), Comparto 2 C, nonché l'esecuzione, attraverso la procedura di project financing delle attrezzature previste nella maglia, a carattere e di interesse pubblico, Maglia 89.

Il tutto così come approvato con delibera di C.C. N°18 del 21/03/2011.

La condivisione del perimetro del rischio idraulico ed idrogeologico proposto dall'AdB da parte del Comune di Bisceglie , introduce delle aree a rischio idraulico, tanto che l'intera area della Maglia 89, oggetto della presente Variante, è di fatto ricompresa nella perimetrazione delle aree ad ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA:



Mappa Comune di Bisceglie (fonte: sistema webgis)

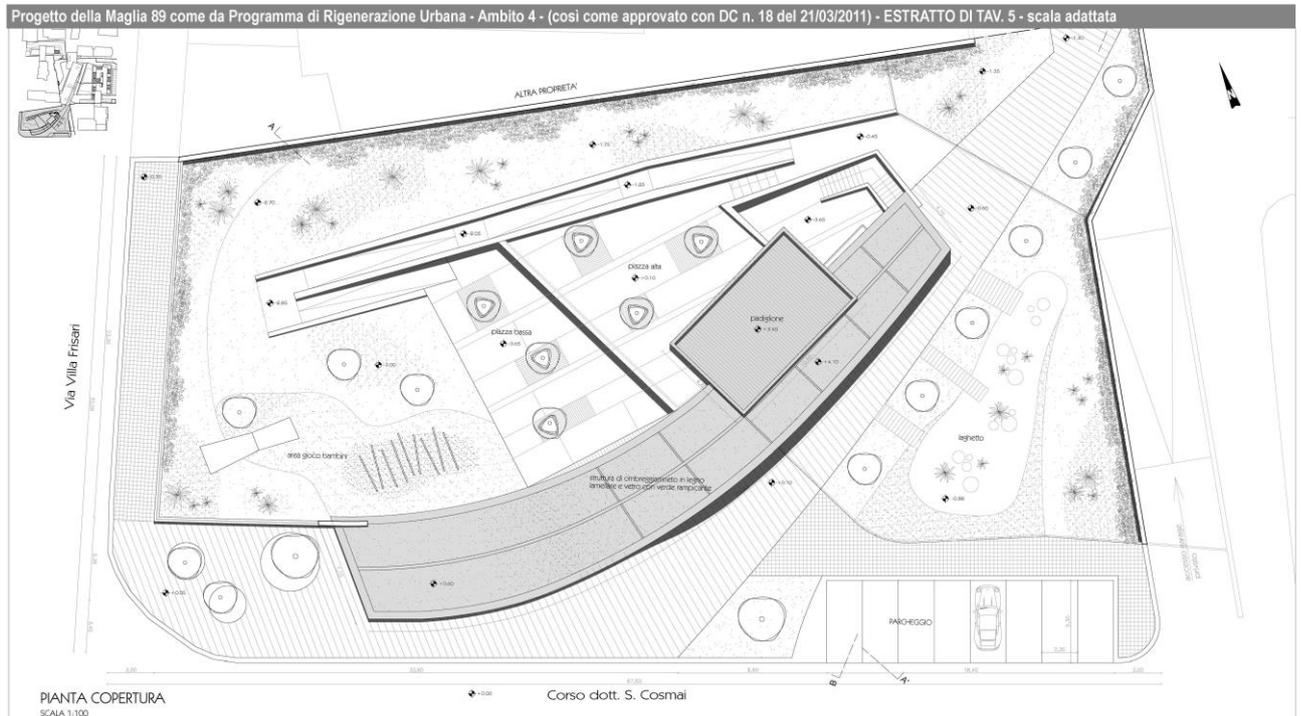


LA PRESENTE MAPPA NON SOSTITUISCE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVI LE CERTIFICAZIONI TECNICHE URBANISTICHE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI
Comune di Bisceglie - bisceglie.territoioambiente.it - stampa del 04/01/2021 ore 10:56
Pag. 1/1

Scala 1:500
0 5 10 15 20m

Pertanto quanto previsto nel progetto del "Programma di Rigenerazione Urbana Maglia 132 – Maglia 89 del vigente P.R.G.", come approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera C.C. n° 18 del 21/03/2011 e specificatamente la realizzazione del verde attrezzato con un punto ristoro e/o snack-bar a piano terra ed una struttura polifunzionale a piano interrato che possa essere adibita a struttura polispecialistica professionalmente indirizzata alla cura psicofisica , piuttosto che a struttura

polifunzionale professionalmente indirizzata ad attività ludico-formative per bambini e ragazzi di ogni fascia e età, **non può più essere realizzata** alla luce del vincolo idraulico presente nell'area:



Le Norme Tecniche di Attuazione del PAI , all' art. 7 descrivono gli **unici interventi consentiti nelle aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.)**

"1. Nelle aree ad alta probabilità di inondazione, oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;*
- b) 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;*
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- d) 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 Autorità di Bacino della Puglia - Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 6/24 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;

e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;

f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;

g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;

h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a), b), d), e), h) e i)."

Ai sensi del presente articolo n.7 , comma i) è possibile realizzare opere di attrezzature collettive ad uso collettivo, purché intese come sistemazioni senza la creazione di volumetrie e senza la creazione di superfici impermeabili e purché le stesse non aumentino il livello di pericolosità.

2. DESCRIZIONE PROGETTO DI VARIANTE

Alla luce di quanto descritto nella "PREMESSA" e nello "STATO DEI FATTI" viene oggi presentato un nuovo progetto, in Variante al precedente già approvato con C.C. n° 18 del 21/03/2011, che tiene conto di quanto realmente oggi sia realizzabile.

2.1 Disponibilità dell'area costituente la Maglia 89 ()

Allo stato attuale il Comune di Bisceglie è nella disponibilità delle seguenti particelle:

- Foglio n. 10, part. 2631, 2633, 2635, per un totale di mq. 1108, cedute dalla Pedone Working srl a seguito dell'istanza del rilascio del PdC n. 29/2012 per l'esecuzione del Comparto 2B – Scala A,B,C . A detta istanza il Comune di Bisceglie ha rilasciato il PdC per l'esecuzione delle Scale A e B, negando invece il PdC della Scala C. Pertanto parte di detta particella risulta ceduta dalla Pedone Working srl pur senza avere ottenuto il rilascio del PdC, così come esattamente normato dalla Convenzione del 01/08/2012, registrata il 04/08/2012 al n. 1859/1T.
- Foglio n. 10, Partt. 2678, 2701, 2861, per un totale di mq. 837, cedute dalla Pedone Working srl a seguito dell'istanza del rilascio del PdC n. 17/2019 per l'esecuzione del Comparto 2A.
- A completare l'intera estensione della Maglia 89 pari a mq. 1970,00, nel Fg. 10, la part. n. 2700 (), di mq. 25 di proprietà della Pedone Working srl.



2.2 Descrizione architettonica del Progetto di Variante “RINATURALIZZAZIONE URBANA ADIBITA A DOG-PARK”

Ai sensi di quanto prescritto nelle NTA del PAI Puglia il progetto è inteso come un progetto privo di volumetria e senza la creazione di superfici impermeabili. L'esecuzione è pertanto pensata con soli interventi di “ingegneria naturalistica” nel rispetto dello “stato dei luoghi” e nel rispetto dell'ambiente. Il progetto è una “Rinaturalizzazione urbana” adibita a dog-park; pertanto il dislivello esistente tra le strade di Corso S. Cosmai , Via Villa Frisari e l'area di intervento viene confermato e risolto con un declivio naturale ottenuto attraverso una rimodellazione ottenuta con ricolmature di materiale naturale esistente sull'area o di riporto ed eventuali piccolissimi terrazzamenti creati con “gabbioni metallici” riempiti con pietrame locale o con lamiere metalliche sostenute da pali di castagno infissi nel suolo.

La parte dell'area posta su Corso Cosmai ed in adiacenza all'ingresso pedonale e carrabile di proprietà privata del Condominio Case di Luce , presentandosi in quota con la strada e con la proprietà privata , viene destinata ad aree di sosta pedonale, risolta con pavimenti drenanti, del tipo continuo in cemento pozzolanico con capacità minima pari a 13,3 d3/min tipo “Drenamix”, piuttosto che con pavimentazione con masselli autobloccanti, così come riportati nei dettagli della Tav. n. 3 del progetto. L'intera area viene scandita da un percorso, destinato alla “passeggiata con cani al guinzaglio”, caratterizzato dall'aver in pianta una forma organica ad “anello”, pavimentata con ghiaia opportunamente posata su appositi strati drenanti e resa pedonabile attraverso l'ausilio di opportuni supporti in pvc tipo geogavel, il tutto come meglio evidenziato nella Tav. n. 3 dei dettagli.

In corrispondenza della parte più bassa dell'area e all'interno della forma sinuosa del percorso, trova spazio un'area recintata, con recinzione leggera a filo di ferro plastificato, utile al gioco degli animali sempre sotto controllo del proprio padrone.

Al confine invece degli edifici esistenti aventi accesso da via Villa Frisari e in corrispondenza del cancello carrabile esistente (da recuperare o da sostituire con un più semplice dissuasore) si lascia spazio a una area pavimentata sempre con ghiaia e relativi supporti in pvc, utile e piccole manifestazioni canine (o di animali in genere) piuttosto che all'accesso per la manutenzione esterna dell'area.

Ma il progetto si pone come “valore sociale” anche quello di contribuire all'abbattimento dell'inquinamento atmosferico attraverso la rinaturalizzazione dell'area.

In progetto si prevede la piantumazione di “macchia mediterranea” questo al fine di contestualizzare la scelta delle essenze con il “genius loci” oltre che realizzare un “verde” a bassissima manutenzione e a bassissima richiesta idrica, allo scopo di una gestione dell'area comunale a basso impatto.

Attraverso i dati del "PRGQA della Regione Toscana" si è potuta quantificare la CO2 assorbita dalle piante e dagli arbusti inseriti in progetto arrivando a determinare che le piante di ginestra, lavanda, rosmarino, fico, bamboo, pitosforo e canapa, previste, riescono ad assorbire circa 1 TONNELLATA DI CO2 in un anno.

2.3 FATTIBILITA' ECONOMICA DEL PROGETTO

L'approvazione del "Programma di Rigenerazione Urbana Maglie 132 e 89" con delibera di C.C. n. 18 del 21/03/2011, sancisce anche una nuova metodologia per l'esecuzione delle opere da eseguire nelle Maglia 89.

La Pedone Working srl, in quanto privato proponente, si è assunta obbligo di mettere a disposizione l'area per il verde attrezzato divenendo poi anche il proponente la realizzazione delle opere pubbliche a servizio dell'area.

A sua volta l'Amministrazione Comunale, avendo riconosciuto l'interesse pubblico per l'area in questione attraverso l'approvazione del "Documento programmatico per la rigenerazione urbana della Città di Bisceglie", vuole diventare proprietario delle attrezzature della maglia 89 e diviene parte attiva del programma di rigenerazione intervenendo economicamente a mezzo dell'apporto di capitali costituito dalla somma degli oneri urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazioni secondaria, costo di costruzione, monetizzazione aree a standards degli interventi edilizi privati previsti nella Maglia 132.

A sancire i reciproci obblighi è stato sottoscritto in data 1 agosto 2012 opportuno Atto di Convenzione, Rep. 75806, Raccolta 12242, registrato a Trani il 4/08/2012 al n. 1857/1T, nel rispetto del quale la Pedone Working srl ha proceduto alla cessione di parte dell'area costituente la Maglia 89 (e precisamente le aree in catasto al Fg. 10, Partt. 2631, 2633, 2635) nonché ha provveduto a garantire con polizze fidejussorie le somme degli oneri non versate in quanto costituenti la somma pubblica nel progetto di finanza della Maglia 89 così come deliberazione di C.C. n. 18 del 21/03/2011. Tali somme, in virtù degli oneri di urbanizzazione non versati ma garantiti con polizza fidejussoria per il rilascio del PdC n. 29/2012 (MAGLIA 132 - COMPARTO 2B; Scale A e B) del 28/09/2012, e in virtù degli oneri di urbanizzazione non versati ma garantiti con polizza fidejussoria per il rilascio del PdC n. 17/19 (MAGLIA 132 - COMPARTO 2A) del 17/04/2019, ammontano a un totale pari a € 76.937,76.

Come da quadro economico il preventivo sommario per l'esecuzione delle opere come da Variante alla Maglia 89 proposta, ammontano a € 152.031,40 per un quadro economico complessivo pari a € 209.665,67.

Bisceglie, 10 febbraio 2021

ing. Pietro Pedone



arch. Pantaleo Pedone



arch. Massimo Pedone

