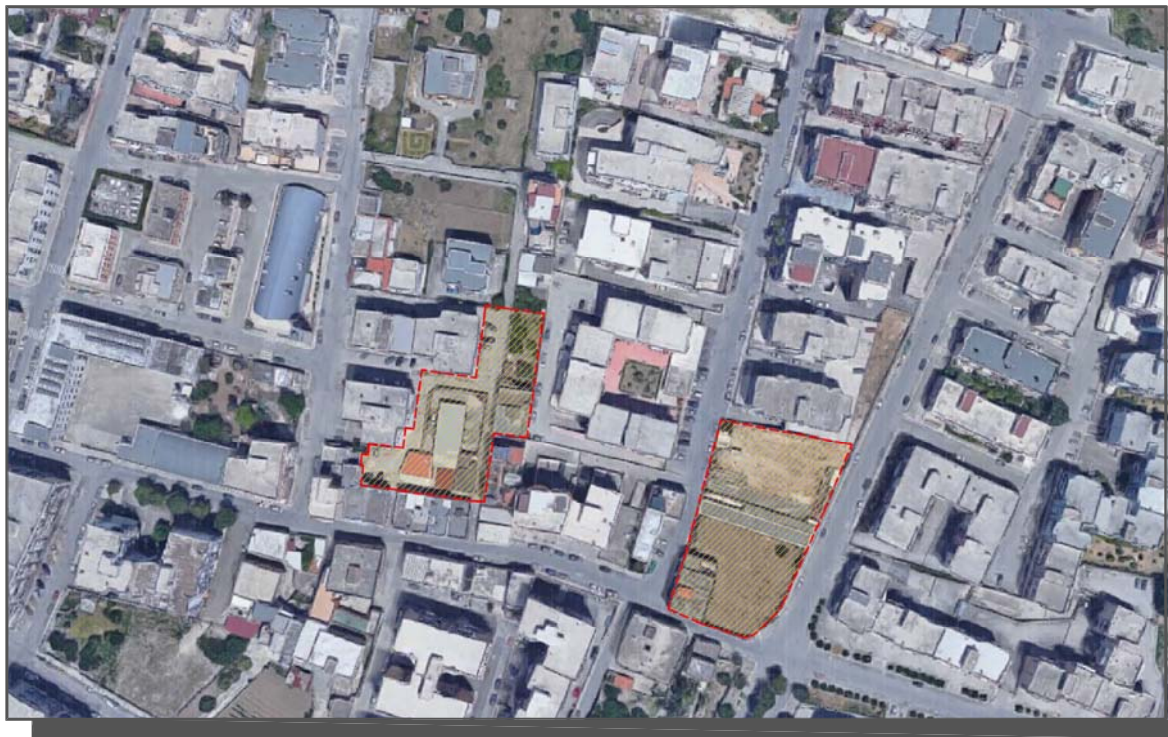




COMUNE DI BISCEGLIE

Provincia di Barletta - Andria - Trani



PROPOSTA DI INTERVENTO AMBITO 2 - "ZONA S. CATERINA"

ai sensi dell'art. 6 e 7ter - L. R. Puglia n. 21/08

DESCRIZIONE ELABORATO:

***RELAZIONE
TECNICA ILLUSTRATIVA***

ELABORATO:

RT

DATA:

Febbraio 2018

I PROPONENTI:

Galantino Mauro
Galantino Sabino
Galantino Sergio
Caccialupi Angela
Troilo Pasquale
Colamartino Vittoria
Di Pinto Francesca
Di Pinto Pasquale

Delegato
Sig. Troilo Sergio
Via G. Bovio, 267- Bisceglie

Edilizia Troilo s.r.l.
Via G. Bovio, 267- Bisceglie

IL TECNICO

Arch. Enrico PORCELLI

Via Dott. G. La Notte, 17 - Bisceglie

NOTE:

INDICE

PREMESSA	2
1. LA PROPOSTA DI INTERVENTO NELL'AMBITO TERRITORIALE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA	3
1.1 ANALISI DELL'AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO	3
1.2 ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA DI INTERVENTO	5
1.2.1 Situazione urbanistica	5
1.2.2 Situazione edilizia dell'area di intervento	8
2. FATTIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO	12
2.1 L'IDEA GUIDA DELLA PROPOSTA	12
2.2 ASPETTO NORMATIVO	12
2.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI DELLA PROPOSTA	17
2.4 SCHEDA URBANISTICA	17
3. LA PROPOSTA PROGETTUALE DI INTERVENTO	18
3.1 IL PROGETTO	18
3.2 FATTIBILITÀ ECONOMICA	20
4. CONCLUSIONI	22
5. ALLEGATI	22

PREMESSA

La Regione Puglia, promulgando la legge n. 21 **"Norme per la Rigenerazione Urbana"** del 29 luglio 2008, ha promosso come affermato all'art. 1 *"la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con le strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati"*. I contesti urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale, i contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale, o interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione e le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate costituiscono i principali **ambiti di intervento**.

I **Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana** rappresentano gli strumenti di intervento che, come esplicitato all'art. 2 della legge stessa, sono *"volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico"*. Essi devono fondarsi *"su un'idea-guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti"* e comportano *"un insieme coordinato di interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico"*.

Secondo la stessa L.R. 21/2008 tra le azioni che possono essere incluse nei programmi di rigenerazione urbana vi sono:

- la riqualificazione dell'ambiente costruito, attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, la valorizzazione e la fruizione del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale;
- la riorganizzazione dell'assetto urbanistico attraverso il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni, spazi verdi e servizi e la previsione delle relative modalità di gestione;
- il contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti attraverso la previsione di una molteplicità di funzioni e tipi di utenti e interventi materiali e immateriali nel campo abitativo, socio-sanitario, dell'educazione, della formazione, del lavoro e dello sviluppo;
- il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche quali reti verdi e blu finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, sentieri didattici e museali, percorsi per la mobilità ciclabile e aree pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità, l'uso di fonti energetiche rinnovabili e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie.

1. LA PROPOSTA DI INTERVENTO NELL'AMBITO TERRITORIALE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA

1.1 Analisi dell'ambito territoriale di intervento

Gli interventi di riqualificazione, che sono previsti nei programmi integrati di rigenerazione urbana, s'inseriscono in un processo di riqualificazione più generale già avviato da diversi anni dalla Pubblica Amministrazione di Bisceglie.

Tali interventi, individuati all'interno degli ambiti periferici, mirano ad un unico obiettivo generale che è quello di **migliorare la qualità urbana ed ambientale** di queste parti di città.

Tali ambiti sono centrati su aree periferiche o interessate da fenomeni di degrado urbano e la loro localizzazione risulta per questo di tipo principalmente satellitare rispetto al centro urbano consolidato e più specificatamente corrispondono a:

- AMBITO 1: *Bacino portuale e water front urbano con il nucleo antico;*
- AMBITO 2: *Quartiere S. Caterina – area compresa tra via Porto, via Dei Comuni, via Prussiano, via Cala dell'Arciprete e corso Umberto;*
- AMBITO 3: *Area cimiteriale – area compresa tra Via della Libertà, il lato ovest del Cimitero, Viale Camposanto, via Giovanni Bovio;*
- AMBITO 4: *Zona immediatamente a nord e quella a sud del fascio ferroviario, tra i due sottopassi di via Fondo Noce e via Isonzo, compreso il quartiere Sant'Andrea.*



Fig. 1 - Individuazione ambiti

La proposta di intervento ricade nell'AMBITO 2 (Fig. 2-3) ed in modo specifico nel quartiere Cittadella attorno alla chiesa S. Caterina.

L'ambito presenta forte carenza di spazi pubblici in senso lato, ed in modo particolare di aree per l'aggregazione sociale, "luoghi dello stare", spazi per lo svago e una pressoché totale assenza di verde pubblico attrezzato.

Le aree a standard previste dal vigente P.R.G. sono infatti inficiate da strutture edilizie realizzate senza autorizzazione o lasciate in abbandono per la mancanza di fondi necessari alla loro acquisizione e all'attrezzamento da parte della Pubblica Amministrazione.

In conseguenza di tali considerazioni, così come descritto nel DPP Approvato ai sensi dell'art.3 della L.R. n.21/08, gli interventi possibili nell'AMBITO 2 sono:

- **Riqualificazione del water front con servizi alla balneazione e miglioramento della viabilità con propensione alla pedonalizzazione almeno stagionale;**
- **Riqualificazione urbana attraverso incentivazione alla sostituzione edilizia di particolari maglie/edifici in contrasto ambientale/urbanistico o che necessitano di interventi di adeguamento energetico;**
- **Acquisizione ed attrezzamento di aree destinate a standard urbanistici, anche attraverso politiche di co-finanziamento privato con premialità e sistemi perequativi;**
- **Realizzazione di spazi pubblici di aggregazione.**

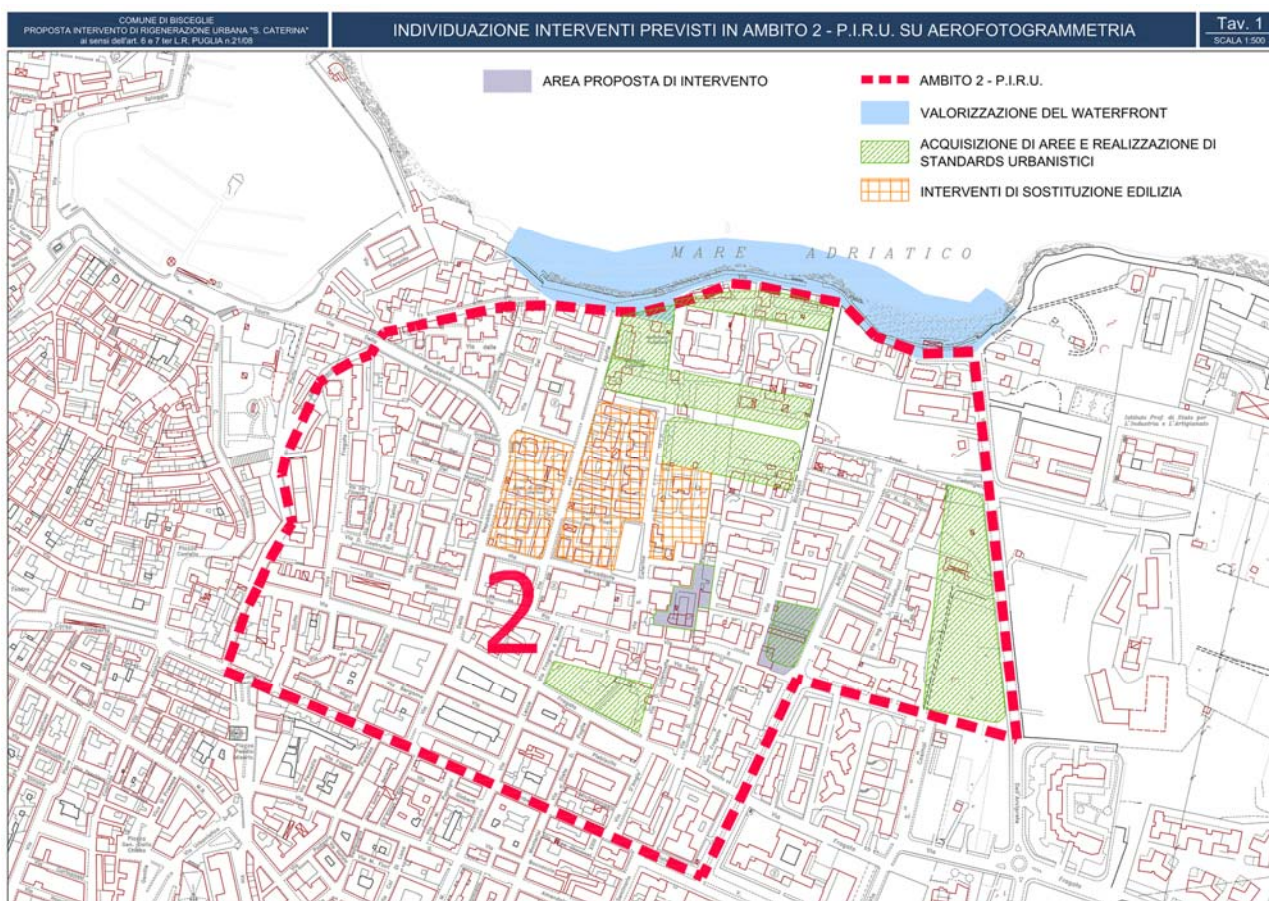


Fig. 2 – Tav. 1 - AMBITO 2 individuazione area proposta di intervento

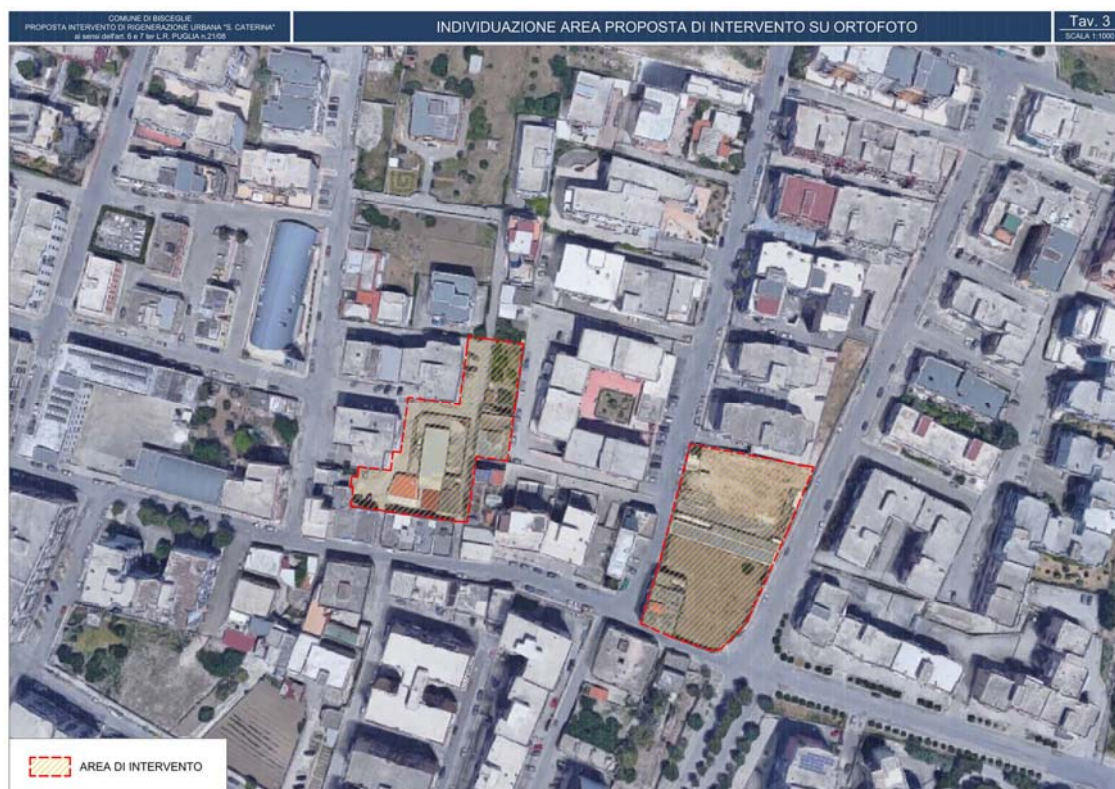


Fig. 3 – Tav. 3 - individuazione area proposta di intervento su ortofoto

1.2 Analisi dello stato di fatto dell'area di intervento

1.2.1 Situazione urbanistica

L'area di intervento è suddivisa in due zone (Fig. 4-5): una prima individuata tra Via Peruzzi e Largo Farini ricadente in zona B3 maglia n.114 di P.R.G. e l'altra tra Via Ricasoli, Via Papa Pio X e Via degli Artigiani ricadente in zona standard (maglia n. 41 - parcheggi).

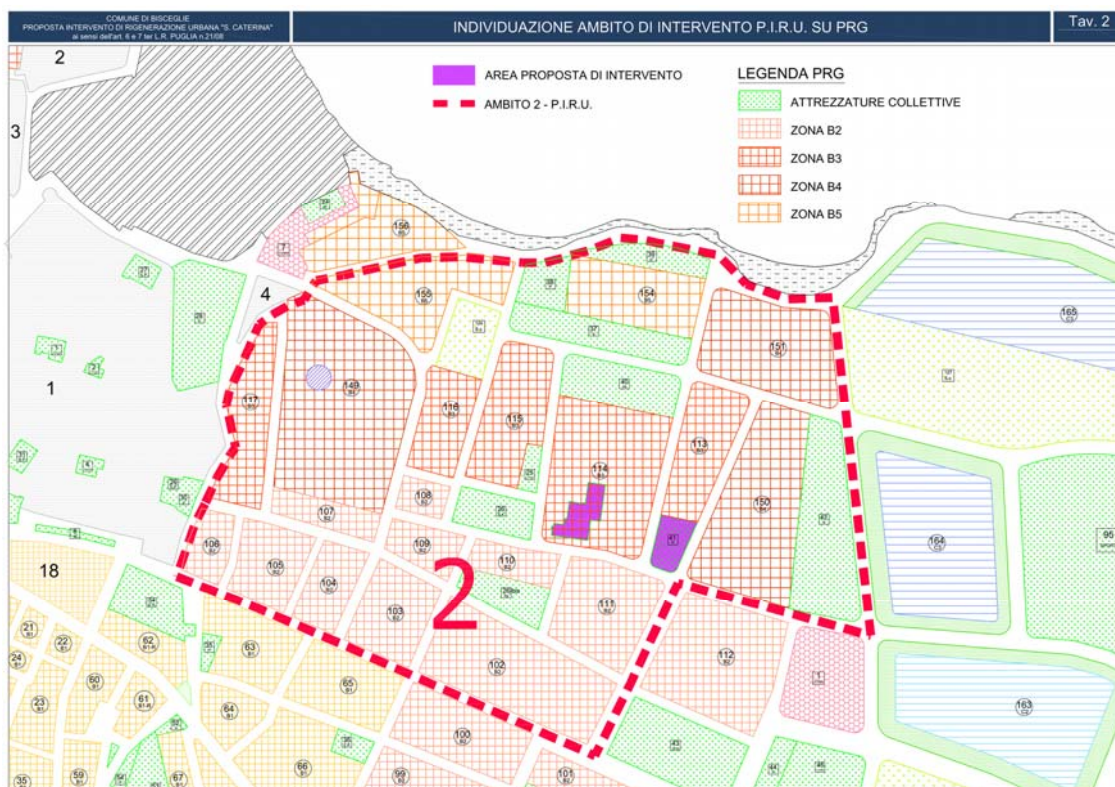


Fig. 4 – Tav. 2 - individuazione area proposta di intervento su P.R.G.

Le proprietà, le relative superfici ed i volumi esistenti delle due zone di intervento, individuate nel foglio di mappa catastale (Fig. 5-6), sono riportate nella Tab. A.



Fig. 5 – Tav. 4 - individuazione area proposta di intervento su catastale

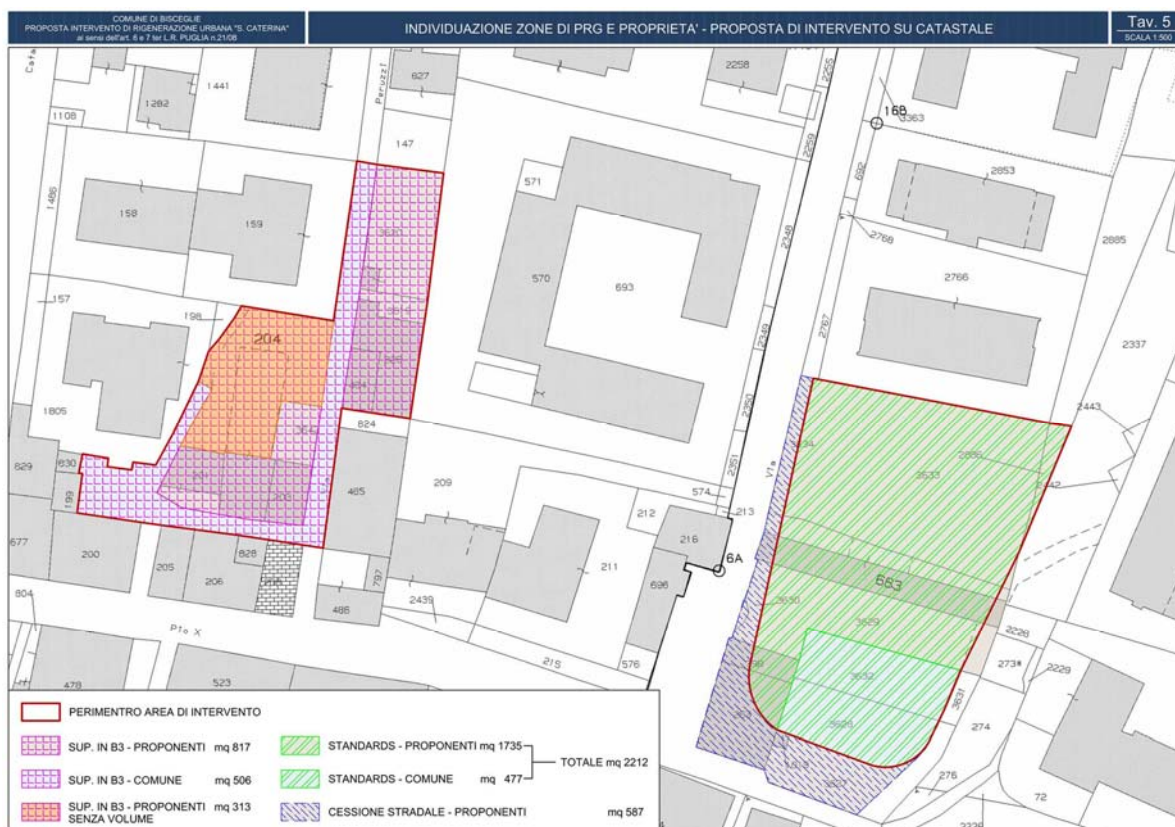


Fig. 6 – Tav. 5 - individuazione zone di P.R.G. e proprietà

COMUNE DI BISCEGLIE
PROPOSTA INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA "ZONA S. CATERINA"
ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - L.R. Puglia n.21/08

Tab. A

INDIVIDUAZIONE DATI DELL'AREA DI INTERVENTO

PROPRIETA'	DATI CATASTALI		INDIVIDUAZIONE SUPERFICI		
	P.Illa	mq	B3	aree prive di volume	
			mq	mq	
ZONA B3	Galantino	201	95,00	95,00	
	Troilo - Caccialupi	203	89,00	89,00	
	Troilo - Caccialupi	204	398,00	85,00	313,00
	Colamartino - Di Pinto	484	52,00	52,00	
	Colamartino - Di Pinto	825	150,00	150,00	
	Colamartino	3619	37,00	37,00	
	Colamartino	3620	242,00	242,00	
	Troilo - Caccialupi	3642	67,00	67,00	
	sommano superfici PROPONENTI		817,00	313,00	
	Comune di Bisceglie	Via Peruzzi	238,00	238,00	
Comune di Bisceglie	Lgo Farini	268,00	268,00		
sommano superfici COMUNE		506,00			
TOTALE superfici		1636,00	1323,00	313,00	

PROPRIETA'	DATI CATASTALI		INDIVIDUAZIONE SUPERFICI		
	P.Illa	mq	Maglia 41	Viabilità Via Ricasoli	
			mq	mq	
Maglia 41 STANDARDS	Troilo - Caccialupi	263	183,00	41,00	142,00
	Edilizia Troilo s.r.l.	683	180,00	170,00	10,00
	Edilizia Troilo s.r.l.	terreno 683	120,00	110,00	10,00
	Troilo - Caccialupi	798	47,00	30,00	17,00
	Troilo - Caccialupi	1019	6,00		6,00
	Edilizia Troilo s.r.l.	2886	19,00	19,00	
	Edilizia Troilo s.r.l.	2907	13,00	4,00	9,00
	Edilizia Troilo s.r.l.	3627	239,00		239,00
	Edilizia Troilo s.r.l.	3629	386,00	332,00	54,00
	Edilizia Troilo s.r.l.	3630	42,00		42,00
	Edilizia Troilo s.r.l.	3633	1033,00	1029,00	4,00
	Edilizia Troilo s.r.l.	3634	54,00		54,00
	sommano superfici PROPONENTI		1735,00	587,00	
	Comune di Bisceglie	3628	246,00	246,00	
	Comune di Bisceglie	3632	231,00	231,00	
	sommano superfici COMUNE		477,00		
TOTALE superfici		2799,00	2212,00	587,00	

INDIVIDUAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI								
ZONA B3			ZONA Maglia 41 - Standard			Viabilità Via RICASOLI		
mq	altezza	mc	mq	altezza	mc	mq	altezza	mc
68,00	3,00	204,00						
89,00	4,50	400,50						
85,00	3,00	255,00						
52,00	8,50	442,00						
150,00	8,50	1275,00						

Tab. A – individuazione dati dell'area di intervento

Dalla Tab. A si evince:

- Zona B3**
proprietà dei proponenti mq 817
proprietà del Comune di Bisceglie (Largo Farini e Via Peruzzi) mq 506

superficie fondiaria totale **mq 1323**
- Maglia 41 STANDARDS**
proprietà dei proponenti mq 1735
proprietà del Comune di Bisceglie mq 477

superficie totale **mq 2212**
- Zona B3 – superficie senza volume**
proprietà dei proponenti **mq 313**
- Maglia 41 STANDARDS – cessione stradale**
proprietà dei proponenti **mq 587**
- Volumi esistenti**
zona B3 - rimozione mc 2576,50
zona maglia 41 STANDARDS totali da delocalizzare **mc 2570,80**

1.2.2 Situazione edilizia dell'area di intervento

Dall'analisi delle condizioni del contesto urbano e dalle connesse problematiche ambientali ed insediative nella tabella che segue sono state sintetizzate le soluzioni che saranno adottate all'interno dell'area di intervento.

	Peculiarità del contesto	Programmi di rigenerazione urbana
	Problematiche	Soluzioni da adottare
AMBIENTALI	Scarsa qualità degli spazi urbani	Organizzazione di un sistema di interventi, fisico-funzionali e percettivi in grado di implementare la qualità degli spazi urbani
	Presenza di "vuoti" urbani degradati e degradanti	Attrezzamento delle aree, in particolare per parcheggi e/o verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto
	Presenza di reti infrastrutturali degradanti (cavi elettrici aerei, sistemi di illuminazione obsoleti e fonti di inquinamento luminoso)	Sostituzione degli elementi obsoleti ed inquinanti, interrimento dei cavi aerei nei tratti più degradati, rifacimento dei manti stradali, inserimento di elementi di arredo urbano con preferenza delle componenti verdi
	Presenza di superfetazioni, costruzioni dequalificanti e/o abusive	Diradamento e demolizione delle strutture dequalificanti e/o abusive, al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti
INSEDIATIVE	Attuale realizzazione delle sole componenti edilizie residenziali, a scapito della fornitura di servizi e standard di quartiere e conseguente insufficiente dotazione di standard o non attrezzamento di quelle esistenti	Realizzazione delle componenti urbanizzative dei contesti, con particolare riferimento ai parcheggi, al verde attrezzato ed ai luoghi pubblici di socializzazione ed ai servizi
	Disomogeneità e netta cesura tra gli ambiti individuati ed il contesto urbano adiacente	Scelta di soluzioni progettuali conformi alla normativa vigente e il collegamento con le tipologie edilizie presenti nei contesti adiacenti
	Prevalente carattere monofunzionale del contesto	Destinazione dei piani terra di alcuni edifici residenziali per le attività commerciali



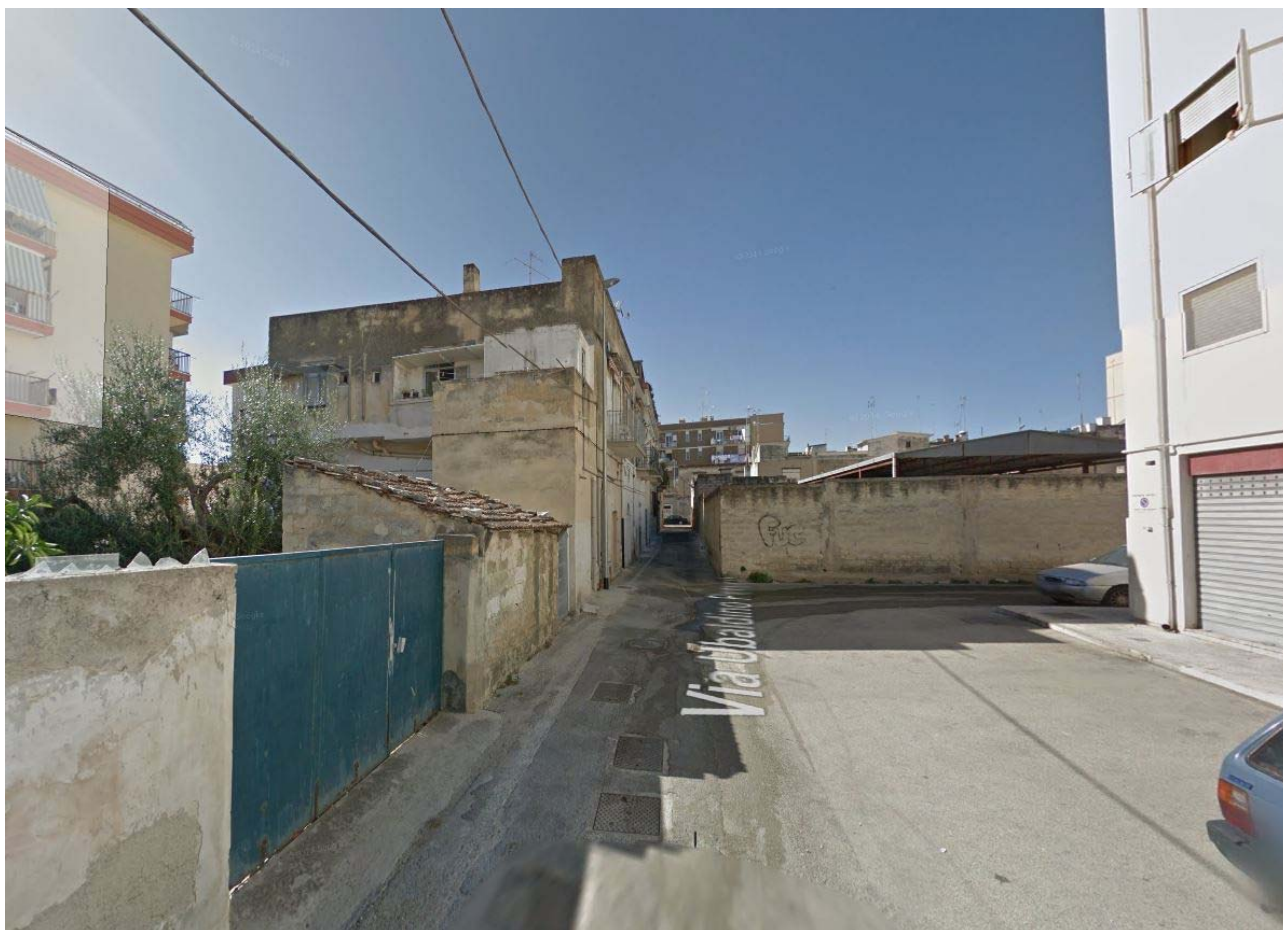
ZONA B3 – Largo Farini



ZONA B3 – Largo Farini



ZONA B3 – Via Peruzzi



ZONA B3 – Via Peruzzi



ZONA B3 – Via Peruzzi



ZONA Maglia 41 STANDARDS



ZONA Maglia 41 STANDARDS – Via degli Artigiani



ZONA Maglia 41 STANDARDS – Via Ricasoli

Il quadro conoscitivo della situazione urbana dell'area di intervento ha permesso di individuare un'idea guida della proposta che si traduce in un piano degli interventi prioritari. È quindi possibile individuare delle macroazioni operative che perseguiranno, attraverso interventi mirati, l'obiettivo di:

- rinnovare ambiti degradati della città per migliorarne la qualità urbana;
- accrescere la dotazione dei servizi di quartiere, dei parcheggi e delle opere infrastrutturali attraverso il reperimento di risorse pubbliche e private;
- migliorare la qualità abitativa ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard.

2. FATTIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

2.1 L'idea guida della proposta

Dall'analisi della situazione urbanistica ed edilizia dell'area di intervento è possibile sintetizzare l'idea guida della proposta nella seguente articolazione:

- a) **delocalizzazione dei volumi esistenti**, individuati nella maglia 41 – STANDARDS di P.R.G., in area diversa da quella originaria al fine di:
 - affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti;
 - attrezzare le aree destinate a standard urbanistici (parcheggi) attualmente in stato di abbandono attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire standard di vivibilità adeguati ai residenti e agevolare l'accessibilità ai contesti limitrofi (es. attuale restringimento di Via Ricasoli e di Via Pio X angolo Via degli Artigiani);
 - attuare soluzioni progettuali conformi alla normativa vigente e il collegamento con le tipologie edilizie presenti nei contesti adiacenti.
- b) **rimozione con trasferimento delle volumetrie esistenti e realizzabili della ZONA B3 in aree diverse** (zona maglia 41 – STANDARDS di P.R.G.) di edifici destinati alla residenza, previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al fine di:
 - affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti nel quartiere;
 - realizzare un sistema di interventi, fisico-funzionali e percettivi in grado di implementare la qualità degli spazi urbani (Via Peruzzi – Largo Farini);
 - attrezzare il "vuoto" urbano presente, in parcheggi e/o verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti limitrofi;
 - Sostituire gli elementi obsoleti ed inquinanti, interrimento dei cavi aerei nei tratti più degradati, rifacimento dei manti stradali, inserimento di elementi di arredo urbano con preferenza delle componenti verdi.

Pertanto gli interventi che saranno previsti all'interno delle aree individuate, mirano ad un unico obiettivo generale che è quello di migliorare la qualità urbana ed ambientale di questa parte di città.

2.2 Aspetto normativo

L'esigenza di intervenire sul territorio urbanizzato attraverso modalità operative in grado di portare avanti obiettivi di recupero di aree urbane, caratterizzate da degrado fisico e sociale, ha determinato una significativa vitalità a livello nazionale e regionale in termini di produzione di strumenti per favorire gli interventi di trasformazione urbana.

A tal proposito è utile riportare in sintesi i contenuti dell'integrazione alla L.R. n.21/08, introdotti dall'art. 9 della L.R. n.21 del 01/08/2011 "Integrazioni alla L.R. 29/07/2008 n.21".

Tale norma all'art.9 riporta il testo della suddetta integrazione, identificato dal titolo "Art.7 ter - *Riqualficazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali*".

Al comma 1 di questo articolo, si riporta che *"Per favorire interventi di riqualficazione di aree urbane degradate, i comuni possono individuare ambiti del territorio comunale ove è consentita la sostituzione, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nella medesima area o la rimozione con delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, di singoli edifici destinati alla residenza o a usi strettamente connessi, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, secondo criteri rispondenti all'esigenza di migliorare la qualità ambientale e architettonica degli insediamenti, di assicurare il risparmio delle risorse energetiche e idriche, di ridurre il consumo del suolo agricolo e della mobilità individuale su gomma."*

Al comma 2 si specificano quali sono i criteri per l'assegnazione di volumetrie premiali, al fine di incentivare tali interventi di sostituzione edilizia/delocalizzazione. Tale premialità può raggiungere un massimo del 10% della volumetria preesistente, purché sussistano le seguenti condizioni:

- a) *gli edifici da sostituire o rimuovere devono essere ubicati all'interno dei centri abitati;*
- b) *la demolizione non può interessare comunque gli immobili elencati nel comma 6 dell'articolo 7 bis della presente legge (zone territoriali omogenee A);*
- c) *la ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo in cui si inserisce, curando particolarmente le relazioni con la natura,*
- d) *forma, dimensione e funzione di tutti gli spazi costruiti e spazi aperti che hanno rilevanza ai fini della migliore fruizione dello spazio pubblico e di uso pubblico;*
- e) *la ricostruzione non può avvenire nella stessa area oggetto di demolizione qualora l'edificio sia ubicato in una delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7 bis (area a vincolo paesaggistico, in ATE "A" o "B" del PUTT/p, in aree protette nazionali, in ambiti ad alta pericolosità idraulica, nelle oasi di protezione, nelle zone umide);*
- f) *ove si proceda alla delocalizzazione delle volumetrie, le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere da edificazione; a tal fine, l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree;*
- g) *ove si proceda alla delocalizzazione, la ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera e), in area o aree ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7 bis, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il Comune e l'interessato;*
- h) *la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea o strettamente connessa a quella dell'edificio demolito;*
- i) *la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla L.R. 13/2008. A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 3 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.*

Al comma 3 si specifica che, *"ferme restando le condizioni di cui al comma 2, il valore massimo della misura premiale è elevato, comunque nei limiti del 35% della volumetria dell'edificio esistente:*

- a) *di un ulteriore 10 per cento della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana;*
- b) *di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito sia destinato a edilizia residenziale sociale per una quota minima pari al 20 per cento della sua volumetria, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune;*
- c) *di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 4 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. 13/2008 e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge "prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001;"*

- d) *di un ulteriore 5 per cento della volumetria preesistente qualora l'edificio ricostruito sia realizzato ad esito di concorsi di idee o di progettazione ai sensi della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio).*

In merito all'idea guida della proposta di intervento "delocalizzazione dei volumi esistenti, individuati nella maglia 41 – STANDARDS di P.R.G., in area diversa da quella originaria", ai sensi dell'art. 7 quinquies "Disposizioni comuni agli interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la demolizione e la ricostruzione di edifici" comma 7, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria, previsti dall'art. 7 ter, non richiedono variante agli strumenti urbanistici generali.

Qualora invece le suddette condizioni non siano soddisfatte, **requisito che riguarda la proposta d'intervento**, gli interventi di cui sopra possono essere autorizzati dal Comune, con l'eventuale previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali per la quale, ove l'intervento sia inserito in un programma integrato di rigenerazione urbana, si applica il procedimento disciplinato dall'articolo 6.

Pertanto la proposta di intervento dovrà perseguire il "Procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali" così come disciplinato dall'art. 6 della L.R. n.21/08 e precisamente:

- 1. I programmi integrati di rigenerazione urbana non conformi ai piani regolatori generali, ai programmi di fabbricazione o alle previsioni strutturali dei piani urbanistici generali comunali vigenti sono adottati con atto deliberativo del consiglio comunale sulla base di quanto stabilito dal documento programmatico per la rigenerazione urbana e tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, economiche e culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui.*
- 2. Il sindaco, dopo l'adozione del programma integrato di rigenerazione urbana, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma.*
- 3. In sede di conferenza di servizi le amministrazioni partecipanti, nel rispetto del principio di copianificazione, devono indicare le ragioni ostative o, ove possibile, le modifiche necessarie ai fini della conclusione positiva dell'iter del programma mediante l'approvazione dell'accordo di programma.*
- 4. In caso di approvazione da parte della conferenza, lo schema di accordo di programma, sottoscritto dai soggetti intervenuti alla conferenza di servizi e corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta, ivi compresa quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche, è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del comune interessato, durante i quali chiunque può prenderne visione.*
- 5. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione sul BURP e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale, nonché mediante l'affissione di un avviso all'albo pretorio con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel BURP.*
- 6. Entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURP gli interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni.*
- 7. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute.*
- 8. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, il sindaco del comune interessato chiede al Presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla conferenza di cui al comma 2 per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo.*
- 9. L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale entro i trenta giorni successivi, produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del sindaco all'accordo. Tale ratifica deve intervenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla stipula dell'accordo.*

COMUNE DI BISCEGLIE
 PROPOSTA INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA "ZONA S. CATERINA"
 ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - L.R. Puglia n.21/08

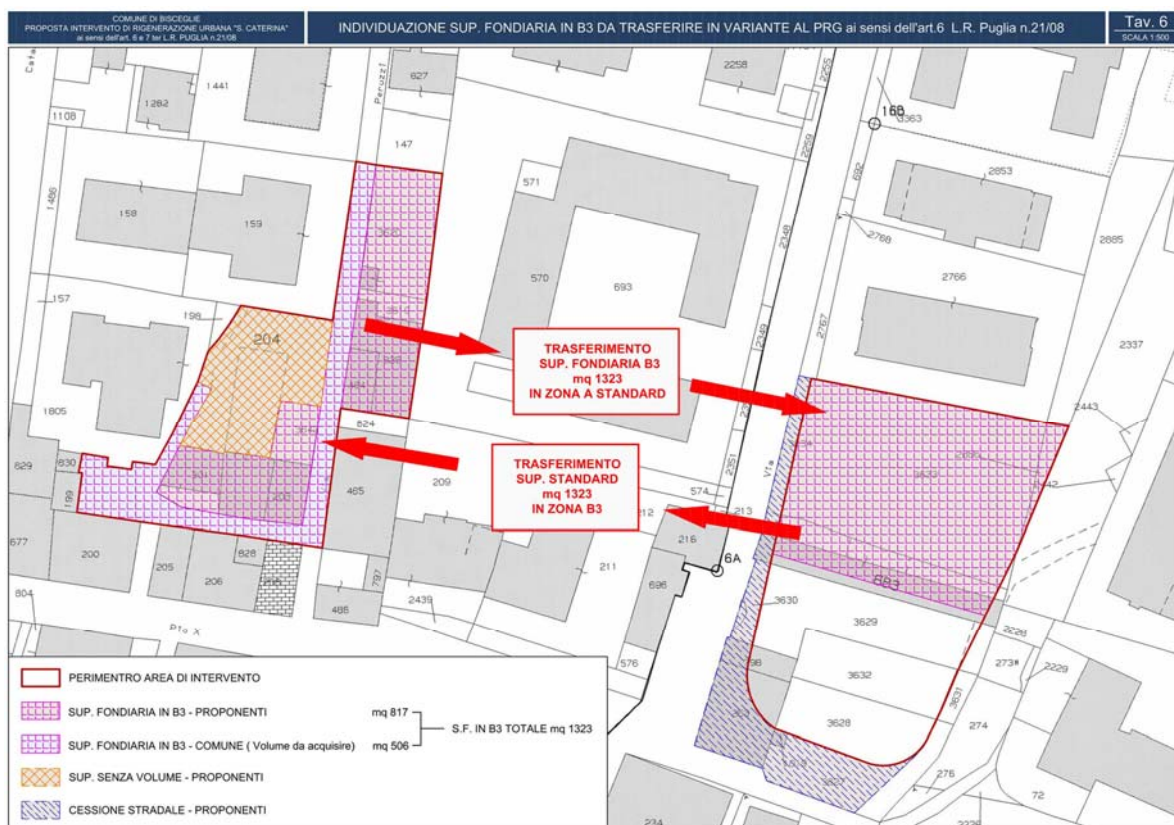


Fig. 7 – Tav. 6 - individuazione superficie fondiaria in B3 da trasferire in variante al P.R.G.



Fig. 8 – Tav. 7 - individuazione superfici standard da delocalizzare in variante al P.R.G.

Nella Fig. 7 sono evidenziate le superfici fondiarie esistenti in Zona B3 soggette a trasferimento in variante al P.R.G. nella zona a standards della maglia 41 di P.R.G. per un totale di superficie fondiaria pari a mq 1323.

In sintesi tale variante consiste nello scambio/trasferimento di pari superfici in aree diverse da quelle originarie, senza alterare i parametri urbanistici ma solo la loro ubicazione nell'immediata zona limitrofa.

Nella Fig. 8 sono evidenziate le superfici a standard trasferite dalla maglia 41 - STANDARDS di P.R.G. alla zona B3 e le restanti superfici a standard della stessa maglia 41 ed in particolare:

- **Standards trasferiti in Zona B3**

superficie dei proponenti	mq	817
superficie del Comune di Bisceglie (Largo Farini e Via Peruzzi)	mq	506
superficie standard sommano	mq	1323

- **Superficie residua Maglia 41 - STANDARDS**

superficie dei proponenti	mq	412
superficie del Comune di Bisceglie	mq	477
superficie standard sommano	mq	889

- **Cessione superficie senza volume**

superficie dei proponenti	mq	313
superficie standard sommano	mq	313

superficie standards TOTALE mq 2525

In sintesi con tale variante e cessione della superficie senza volume da parte dei proponenti si ha un incremento della superficie a standard **da mq 2212** della originaria maglia 41 - STANDARDS di P.R.G. **a mq 2525**.



Fig. 9 – Tav. 8 - individuazione volumetria esistente da delocalizzare

Nella Fig. 9 e nella Tab. A sono evidenziati i volumi esistenti, pari a mc 2570,80, da delocalizzare sulla superficie fondiaria B3 trasferita mediante variante.

2.3 Parametri ed indici urbanistici della proposta

I parametri e gli indici urbanistici della proposta sono stati suddivisi in base alle zone di intervento e precisamente:

- nella zona B3 (trasferimento della Superficie Fondiaria mediante variante al P.P.R.G.) sono stati adottati quelli dell'art.35 delle N.T.A. di P.R.G. oltre alle premialità e/o incentivi previsti dall'art.3 comma 2.b) della D.C.C. n.33 del 24/05/2010 "Adempimenti di competenza comunale - Legge Regionale n.13/08 Norme per l'abitare sostenibile";
- nella delocalizzazione dei volumi esistenti della zona maglia 41 – STANDARDS sono state adottate le premialità previste dall'art. 7 ter comma 2 e 3 della L.R. Puglia n.21/08.

2.4 Scheda urbanistica

I dati tecnici cui si è fatto riferimento nella progettazione urbanistica sono riportati nella seguente Tab. B.

SCHEDA URBANISTICA					Tab. B
PARAMETRI ED INDICI ZONA B3 - art.35 NTA di PRG					
ZONA B3	SUPERFICIE FONDIARIA	Vmax (A) I.f.f. 4,5 mc/mq (I.f.f. x S.F.)	BONUS max (B) L.13/08 - DCC 33/10 livello 3 ⇒ + 8%	Vmax + BONUS max (A) + (B)	allegato all'interno del quale il contenuto è rintracciabile
	mq	mc	mc	mc	
	PROPONENTI	817	3676,50	294,12	3970,62
	COMUNE	506	2277,00	182,16	2459,16
	TOTALI	1323	5953,50	476,28	6429,78 (I)
PARAMETRI ED INDICI L.R. Puglia n. 21/08 art. 7 ter - DELOCALIZZAZIONE VOLUMI					
VOLUMI ESISTENTI ZONA maglia 41	Particelle N.C.T. PROPONENTI	VOLUME ESISTENTE (C) DA DELOCALIZZARE	BONUS max (D) art. 7 ter comma 2 e 3 ⇒ + 10% + 10%	VOLUME ESISTENTE + BONUS max (C) + (D)	allegato all'interno del quale il contenuto è rintracciabile
		mc	mc	mc	
	263	1647,00	329,40	1976,40	
	683	540,00	108,00	648,00	
	798	331,00	66,20	397,20	
	1019	13,80	2,76	16,56	
	2907	39,00	7,80	46,80	
	TOTALI	2570,80	514,16	3084,96 (II)	Tabella A Tavola n. 8
PARAMETRI ED INDICI INTERVENTO					
PROPOSTA	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME TOTALE (A) + (C)	BONUS Totale (B) + (D)	VOLUME TOTALE max (I) + (II)	
	mq	mc	mc	mc	
	1323	8524,30	990,44	9514,74	

Tab. B – scheda urbanistica

Dalla Tab. B si evince:

- **Zona B3 - Superficie Fondiaria mq 1323 – I.f.f. 4,5 mc/mq**
Vmax (art.35 delle N.T.A. di P.R.G.) $1323 \times 4,5 = \text{mc}$ 5953,50 (1)
Bonus 8% (D.C.C. n.33/2010 – L. R. n.13/08) $5953,50 \times 8\% = \text{mc}$ 476,28

B3 - Volume Max **mc 6429,78**

• **Maglia 41 - STANDARDS**

Volumi esistenti da delocalizzare mc 2570,80 (2)

Bonus 20% (art. 7 ter comma 2 e 3 L. R. n.21/08) 2570,80 x 20% = mc 514,16

Maglia 41 STANDARDS - Volume Max mc 3084,96

Volume totale (1) + (2) 5953,50 + 2570,80 = mc 8524,30

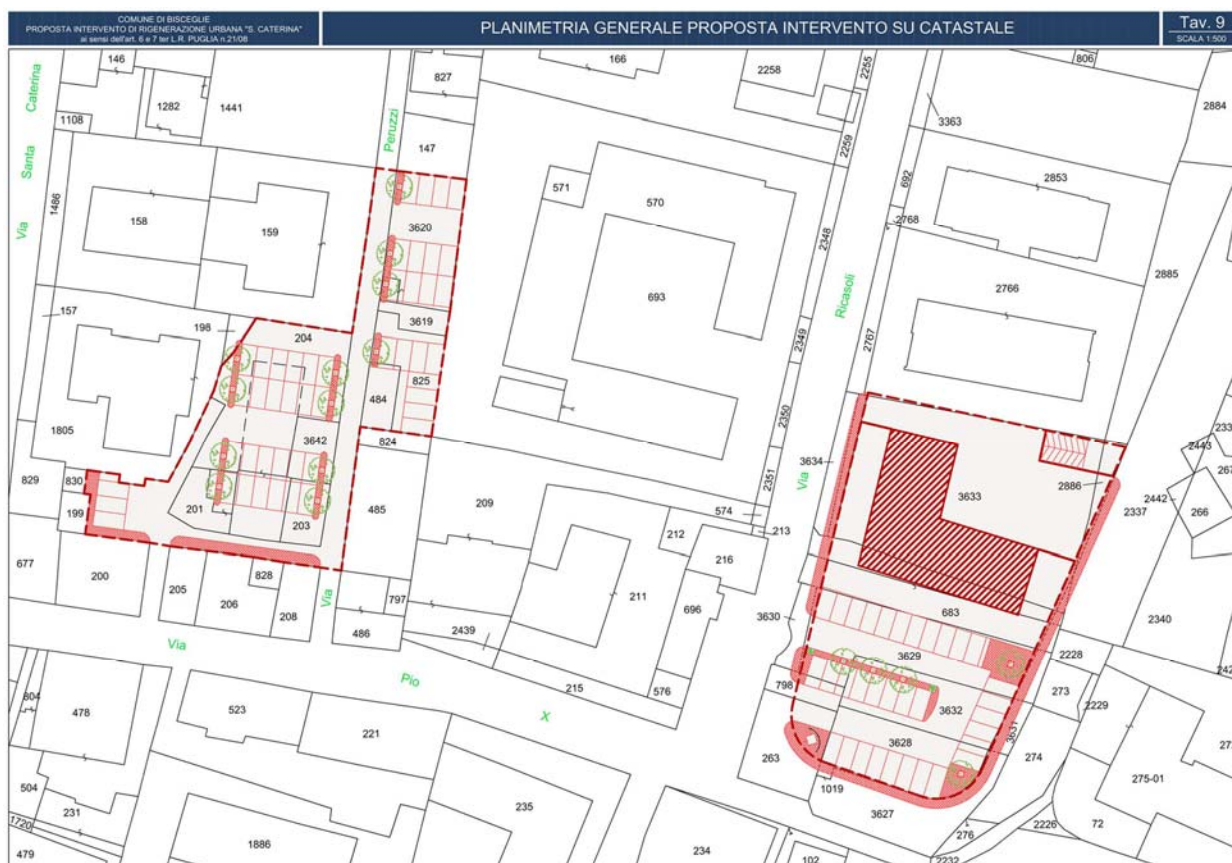
Volume totale Max (Volume totale + Bonus tot.) 8524,30 + 990,44 = mc 9514,74

3. LA PROPOSTA PROGETTUALE DI INTERVENTO

3.1 Il progetto

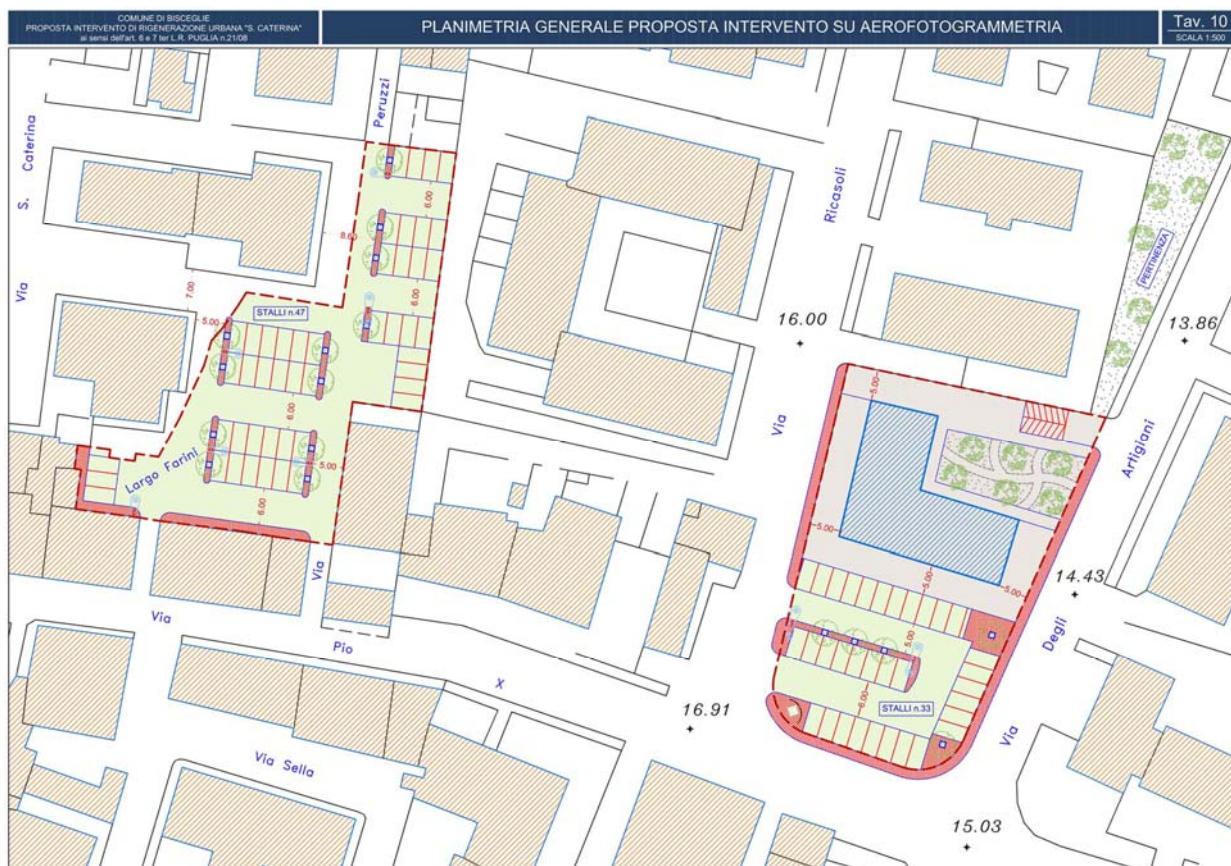
L'idea progettuale della proposta di intervento si può sintetizzare come segue:

- Realizzazione di parcheggio a raso con pubblica illuminazione nella zona ex B3 per un totale di n.47 stalli, così come meglio evidenziato nelle Tav. 9-10;
- Realizzazione di parcheggio a raso con pubblica illuminazione nella zona maglia 41 - STANDARDS per un totale di n.33 stalli, così come meglio evidenziato nelle Tav. 9-10;
- Realizzazione di edificio residenziale costituito da un piano terra ad uso commerciale e cinque piani più attico, così come meglio evidenziato nella Tav. 11 – Profili sezioni e schema tipologico.

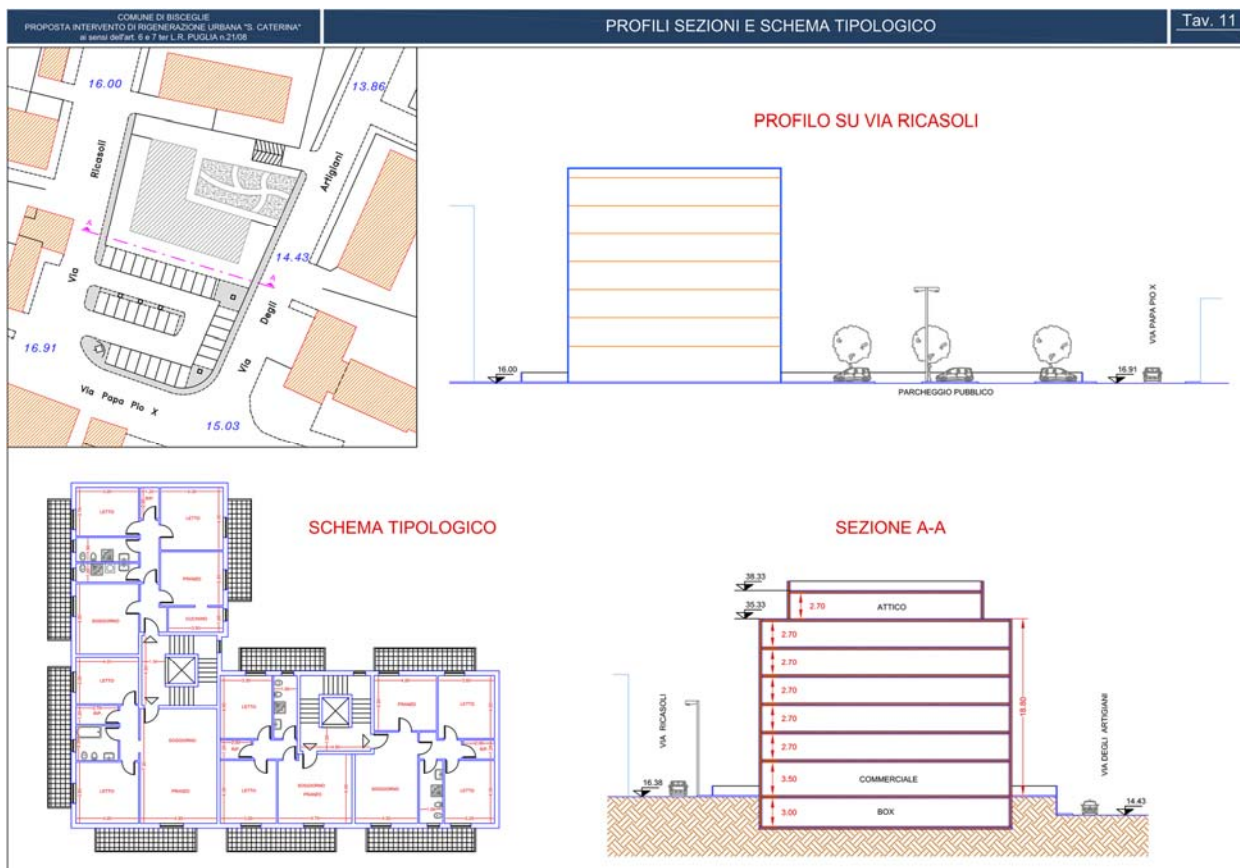


Tav. 9 – planimetria generale proposta intervento su catastale

COMUNE DI BISCEGLIE
 PROPOSTA INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA "ZONA S. CATERINA"
 ai sensi dell'art. 6 e 7 ter - L.R. Puglia n.21/08



Tav. 10 – planimetria generale proposta intervento su aerofotogrammetria



Tav. 11 – profili sezioni e schema tipologico

3.2 Fattibilità economica

Il successo della politica locale dipende in modo significativo dai meccanismi di finanziamento, dalla possibilità e dalla capacità di sostanziare le politiche con risorse finanziarie autonome ed adeguate provenienti dal settore pubblico o dalla mobilitazione del capitale privato.

Il criterio finanziario, ovvero la sostenibilità degli interventi, è uno strumento fondamentale per l'attuazione della proposta. Il criterio di sostenibilità finanziaria verifica la fattibilità economica degli interventi previsti, accertando l'esistenza e la provenienza delle risorse finanziarie necessarie.

Tab. C

QUADRO TECNICO ECONOMICO D'INTERVENTO				
VALUTAZIONE E CONVENIENZA PUBBLICA				
DESCRIZIONE	Q.tà	prezzo unitario	Totale	
	mq	€	€	
allegato all'interno del quale il contenuto è rintracciabile				
ONERI DI URBANIZZAZIONE ZONA B3				
Costo di Costruzione	2640,50	€ 14,42	€ 38.078,60	Tabella D
Costo U.P.	2486,18	€ 6,07	€ 15.091,12	
Costo U.S.	2486,18	€ 3,49	€ 8.681,75	
Aree a standards	578,68	€ 352,80	€ 204.158,37	Tabella E
		sommano	€ 266.009,84	
ONERI DI URBANIZZAZIONE ZONA maglia 41				
Costo di Costruzione	1266,89	€ 48,07	€ 60.899,41	Tabella D
Costo U.P.	1192,85	€ 6,07	€ 7.240,61	
Costo U.S.	1192,85	€ 11,64	€ 13.884,79	
Aree a standards	277,65	€ 352,80	€ 97.953,65	Tabella E
			€ 179.978,46	
OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONA B3				
Parcheggi - marciapiedi	1323	€ 200,00	€ 264.600,00	Tabella A Tavola n. 7
	313	€ 200,00	€ 62.600,00	
Pubblica illuminazione	n. 4	€ 4.000,00	€ 16.000,00	
			€ 343.200,00	
OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONA maglia 41				
Parcheggi - marciapiedi	889	€ 200,00	€ 177.800,00	Tavola n. 7
Pubblica illuminazione	n. 4	€ 4.000,00	€ 16.000,00	
Strada Via Ricasoli	587	€ 200,00	€ 117.400,00	Tabella A - Tavola n. 5
			€ 311.200,00	
ALTRI ONERI				
Acquisizione SOLO Volume L.go Farini e Via Peruzzi	506	€ 300,00	€ 151.800,00	Tavola n. 6
Cessione stradale Via Ricasoli	587	€ 352,80	€ 207.093,60	Tabella A - Tavola n. 5
Cessione Standards RESIDUI	878,67	€ 352,80	€ 309.995,98	Tabella F
Cessione Sup. senza VOLUME	313	€ 52,80	€ 16.526,40	Tabella A - Tavola n. 7
			€ 685.415,98	
TOTALE apporto risorse privato			€ 1.785.804,27	
incidenza risorse private/volumetria	volume max	incidenza €/mc		
	9514,74	€ 187,69		

Nella Tab. C – Quadro tecnico economico di intervento, è stata determinata la valutazione e convenienza pubblica della proposta di intervento utilizzando il Vmax + BONUS max di ogni zona, ed in particolare:

- Determinazione degli oneri di urbanizzazione applicando solo in zona B3 la D.C.C. n.33/2010 – L.R. 13/2008– livello 3 ⇒ (riduzione del C.C. e costo U.S. del 70%) di cui alla seguente Tab. D;

Tab. D

DETERMINAZIONE ONERI DI COSTRUZIONE

ZONA B3

Vmax + BONUS max (a)	Sup. Lorda (a)/h (b)	s.u.r. 80% (b)	s.n.r. 45% sur	sp 45% sur	allegato all'interno del quale il contenuto è rintracciabile Tabella B			
mc	mq	mq	mq	mq				
6429,78	2143,26	1714,61	771,57	771,57				
Applicazione della D.C.C. 33/2010 - L. 13/2008 - livello 3 ⇒ (riduzione del C.C. e costo U.S. del 70%)								
		s.u.r. mq	s.n.r. mq	sp mq	Sc mq	prezzo €/mq	riduzione 70%	TOTALE
Costo di Costruzione	Sc = sur + 60% (snr+sp)	1714,61	462,94	462,94	2640,50	€ 48,07	€ 14,42	€ 38.078,60
Costo U.P.	Sc = sur + 50% (snr+sp)	1714,61	385,79	385,79	2486,18	€ 6,07		€ 15.091,12
Costo U.S.	Sc = sur + 50% (snr+sp)	1714,61	385,79	385,79	2486,18	€ 11,64	€ 3,49	€ 8.681,75
								€ 61.851,47

ZONA maglia 41

Vmax + BONUS max (a)	Sup. Lorda (a)/h (b)	s.u.r. 80% (b)	s.n.r. 45% sur	sp 45% sur	allegato all'interno del quale il contenuto è rintracciabile Tabella B			
mc	mq	mq	mq	mq				
3084,96	1028,32	822,66	370,20	370,20				
		s.u.r. mq	s.n.r. mq	sp mq	Sc mq	prezzo €/mq		TOTALE
Costo di Costruzione	Sc = sur + 60% (snr+sp)	822,66	222,12	222,12	1266,89	€ 48,07		€ 60.899,41
Costo U.P.	Sc = sur + 50% (snr+sp)	822,66	185,10	185,10	1192,85	€ 6,07		€ 7.240,61
Costo U.S.	Sc = sur + 50% (snr+sp)	822,66	185,10	185,10	1192,85	€ 11,64		€ 13.884,79
								€ 82.024,81

- Determinazione delle aree a standards e/o monetizzazione applicando i criteri di monetizzazione in vigore e deliberati dal Consiglio Comunale, di cui alla seguente Tab. E;

Tab. E

DETERMINAZIONE AREE A STANDARDS E/O MONETIZZAZIONE

ZONA B3

Superficie a standard x mc				Indici Tabella (L.R. 31 ott. 1979, n.66) (relazione tra lff e lft)	
volume	mq/ab	mq			
B3	6429,78	x 0,09 =	578,68	2,24	mc/mq
Superficie ottenibile dalla permuta al				35%	
B3	578,68	x 2,24 =	1296,24	mc x 35% : 3,00 =	151,23 mq
Importo della monetizzazione e costo suolo per standard					
Importo minimo dell' O.M.I. anno 2017 - semestre 1				⇒	€ 1.350,00
Sup.	Valore O.M.I. (min.)		Monetizzazione	costo	
B3	151,23	x € 1.350,00 =	€ 204.158,37	=	€ 352,80 /mq

ZONA maglia 41

Superficie a standard x mc				Indici Tabella (L.R. 31 ott. 1979, n.66) (relazione tra lff e lft)	
volume	mq/ab	mq			
B3	3084,96	x 0,09 =	277,65	2,24	mc/mq
Superficie ottenibile dalla permuta al				35%	
B3	277,65	x 2,24 =	621,93	mc x 35% : 3,00 =	72,56 mq
Importo della monetizzazione e costo suolo per standard					
Importo minimo dell' O.M.I. anno 2017 - semestre 1				⇒	€ 1.350,00
Sup.	Valore O.M.I. (min.)		Monetizzazione	costo	
B3	72,56	x € 1.350,00 =	€ 97.953,65	=	€ 352,80 /mq

Dalla Tab. E si evince che il costo del suolo per standards è pari a € 352,80 a mq. Tale costo è stato utilizzato in modo perequativo per la determinazione del valore monetario di tutte le superfici da cedere al Comune, standards residui (vedi Tab. F) e cessione stradale (vedi Tab. C).

Tab. F

DETERMINAZIONE DEGLI STANDARDS RESIDUI E MONETIZZAZIONE

STANDARDS RESIDUI

SUPERFICIE STANDARDS PROPONENTI (A)	STANDARDS (B) ZONA B3	STANDARDS (C) VOLUME DELOCALIZZATO	STANDARDS RESIDUI PROPONENTI (A) - (B+C)
mq	mq	mq	mq
1735	578,68	277,65	878,67

allegato all'interno del quale il contenuto è rintracciabile

Tabella A - Tabella E

Importo monetizzazione suolo STANDARDS RESIDUI

Costo suolo per standards ⇒	€	352,80
Superficie		Monetizzazione
878,67 x €	352,80 =	€ 309.995,98

Tabella E

Pertanto abbiamo un apporto totale di risorse da privati di circa € 1.769.277,87 pari ad un'incidenza a mc di € 185,95 su un Volume totale max di 9514,74 mc.

4. CONCLUSIONI

Gli interventi da attuare nelle aree descritte, mirano a perseguire il riassetto urbanistico ed edilizio di questo quartiere della città, attraverso il recupero e la delocalizzazione di fabbricati fatiscenti e sottoutilizzati e degli spazi aperti in stato di degrado, ma le strategie saranno differenziate per ogni zona essendo in condizioni diverse l'una dall'altra, dove è prioritario introdurre la possibilità della sostituzione edilizia, con il duplice obiettivo di saturare le previsioni urbanistiche e migliorare la qualità urbana sostituendo l'edilizia degli ultimi decenni di bassa qualità con realizzazioni in linea con le politiche attuali di innalzamento qualitativo e sostenibilità sia ambientale che energetica.

5. ALLEGATI

- Elaborati grafici
- Tabelle sinottiche
- Visure catastali

IL TECNICO
Arch. Enrico PORCELLI