



FEDERAZIONE REGIONALE  
DEGLI ORDINI DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI DELLA PUGLIA



OIBA  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di Bari



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Bari

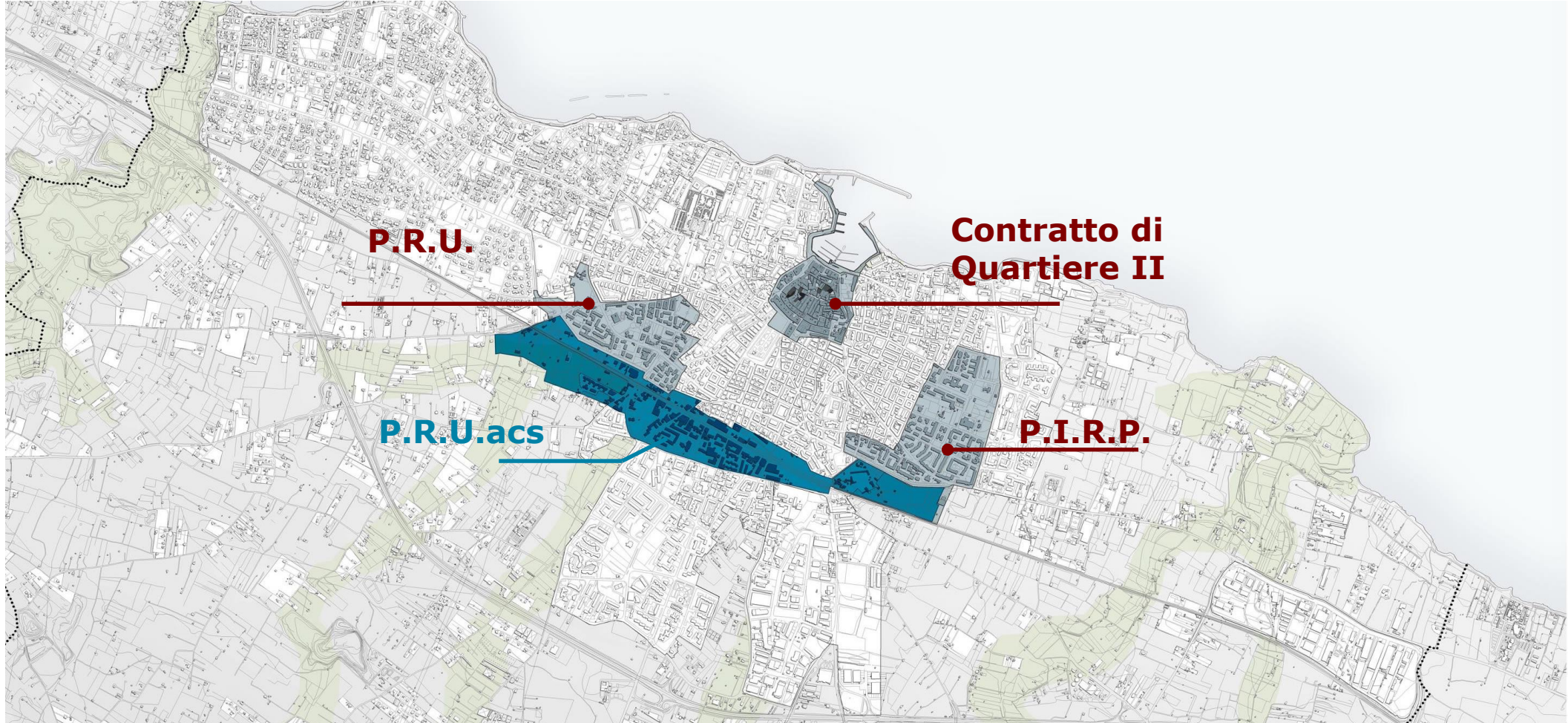
## PEREQUAZIONE URBANISTICA - Legge Regione Puglia 18/2019

Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo del suolo e disposizioni diverse.



2 Ottobre 2019 ore 16 – Sala Consiliare del Comune di Putignano

**ESPERIENZE DI  
PROGRAMMAZIONE  
INTEGRATA  
nel Comune di Bisceglie**



**P.R.U.**

**Contratto di  
Quartiere II**

**P.R.U.acs**

**P.I.R.P.**



## PRUacs Bisceglie

**Programma di  
Riqualificazione  
Urbana per  
alloggi a  
canone  
sostenibile**

## LE DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE INTERESSATI DAL PROGRAMMA

Gli interventi previsti all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile si propongono di integrare il processo di riqualificazione della città intrapreso dall'Amministrazione con il PRU del quartiere San Pietro, il Contratto di Quartiere II ed il PIRP del quartiere di levante con le seguenti altre finalità:

acquisire al patrimonio comunale, l'area della maglia di PRG n. 57 destinata al verde attrezzato per lo sport avente una superficie di circa 42.000 mq. al fine di dotare la parte di città a nord della ferrovia (ex P.d.Z. e oggi zona omogenea B) di una estesa area che funga prima di tutto da polmone verde per il quartiere e sia idonea ad ospitare strutture sportive al servizio dello stesso quartiere che ne è completamente sprovvisto speculari a quelle previste nel PEEP di ponente lungo via U. La Malfa nel PRU, oltre alla possibilità di localizzare sulla stessa, il mercato settimanale (un giorno alla settimana), gli spettacoli viaggianti (circhi e luna park alcuni giorni all'anno), le fiere cittadine (una o più volte l'anno);

densificare la densità edilizia della maglia n. 195, destinata nel PEEP alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, al fine di ottenere i vantaggi ambientali derivanti dalla riduzione del consumo di suolo e dei costi urbanizzativi;

utilizzare la maggiore densità edilizia prevista nella maglia n. 195 quale corrispettivo per l'acquisizione al patrimonio del comune delle aree comprese nella maglia n. 57;

ri-tipizzare, con una densità edilizia sostenibile, l'area destinata a scalo merci compresa tra la maglia di PRG n. 195 e la ferrovia, tipizzata zona omogenea F con vincolo espropriativo decaduto;

acquisire a titolo gratuito, dalle volumetrie attribuite alla maglia n. 57 e da quelle attribuite alla maglia scalo merci, la volumetria necessaria a realizzare un intervento di edilizia sovvenzionata, a cura dello IACP di Bari, e acquisire a titolo gratuito dai proprietari delle aree della maglia n. 195 il suolo sul quale realizzare detto intervento edilizio;

bonificare l'area scalo merci ferroviario dimesso, sito tra piazza Diaz e via De Gasperi, attraverso un'intesa con la società Sistemi Urbani e Metropark, del gruppo Rete Ferroviaria Italiana, tesa alla realizzazione di un parcheggio pluripiano a rotazione con verifica della possibilità di accedere allo stesso dal quartiere Sant'Andrea, finalizzato anche alla creazione di una zona a traffico limitato a ridosso della stazione ferroviaria e della via Aldo Moro asse commerciale della città.

Il programma pertanto prevede:

L'attribuzione di un diritto edificatorio pari a 1,25 mc/mq ai suoli della maglia di PRG n. 57 da riconoscere ai proprietari delle aree in cambio della cessione delle stesse al patrimonio comunale. Detto indice territoriale, comprensivo della volumetria necessaria alla edificazione dell'edilizia residenziale sovvenzionata da parte dello IACP di Bari, è pari a quella attribuita con un provvedimento adottato dal Commissario ad Acta, a seguito di una sentenza del TAR Puglia, per la ri-tipizzazione di un'area ubicata tra via Pasubio e via Isonzo (compresa nell'ambito di intervento) destinata dal PRG a scalo merci ma con vincolo decaduto.

L'attribuzione di un indice territoriale pari a 0,8 mc/mq. ai suoli destinati a scalo merci (parimenti interessati dal vincolo espropriativo decaduto) compresi tra la maglia di PRG 195 e la linea ferroviaria. Anche questo indice territoriale è comprensivo della volumetria necessaria alla edificazione dell'edilizia residenziale sovvenzionata da parte dello IACP di Bari.

L'aumento della superficie edificabile e della densità edilizia della maglia di PRG n. 195 mediante l'aggiunta dell'area destinata a scalo merci), compresa nel PEEP per la realizzazione di edilizia convenzionata, da utilizzare quale corrispettivo per l'acquisizione delle aree della maglia n. 57, mantenendo la densità edilizia della maglia n. 195 e consentendo la realizzazione di entrambe le volumetrie (quella già prevista dal PRG e quella aggiuntiva) in regime di edilizia residenziale convenzionata con locali di piani terra destinati ad uso diverso dall'abitazione (commercio, ufficio, ecc.).

La realizzazione di edilizia sovvenzionata da parte dello IACP su area acquisita mediante cessione gratuita da parte dei proprietari della maglia n. 195.

Gli alloggi da realizzare in regime convenzionato e sovvenzionato devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno al 30% di quello previsto dalla vigente normativa.

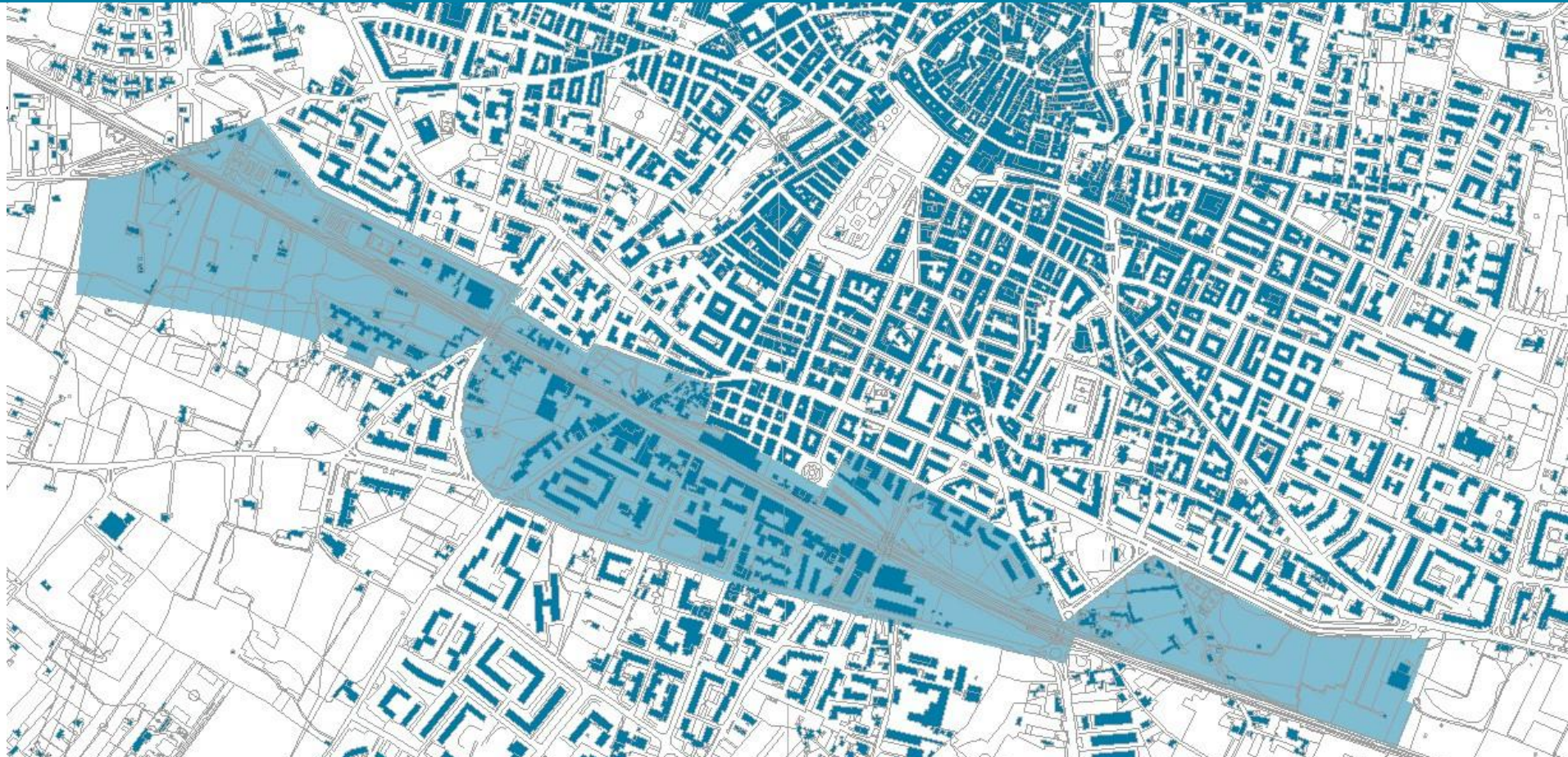
La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime in aggiunta a quelle già previste dal PRG, che tengono conto della maggiore densità edilizia della maglia n. 195 nel rispetto del DM 1444/68.



I dati urbanistici che deriveranno dall'applicazione del programma sono i seguenti:

|                                     | sup<br>teritoriale | indice<br>terr | volume<br>totale  | standards<br>neces | volume<br>resid  | Volume<br>comm   |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| maglia 57                           | 43.720,00          | 1,25           | 54.650,00         | 9.837,00           | 43.720,00        | 10.930,00        |
| scalo merci fondo<br>noce           | 46.537,00          | 0,80           | 37.229,60         | 6.701,33           | 29.783,68        | 7.445,92         |
|                                     |                    |                | <b>91.879,60</b>  | <b>16.538,33</b>   | <b>73.503,68</b> | <b>18.375,92</b> |
| MAGLIA 195                          | 33.419,31          | 1,69           | <b>56.619,36</b>  |                    | 45.295,49        | 11.323,87        |
| Totale sup terr.<br>195+scalo merci | <b>79.956,31</b>   | <b>1,86</b>    | <b>148.498,96</b> |                    |                  |                  |

L'area identificata come ambito di intervento del presente programma di riqualificazione comprende le aree urbane a ridosso della linea ferroviaria Bari-Bologna, che separa e taglia in due la città consolidata dall'espansione più recente, generando problemi non solo fisici di collegamento tra le due parti.



Interventi relativi a viabilità ciclo-pedonale, a zone a traffico limitato e rallentato, a strade residenziali e di miglioramento del trasporto pubblico locale

Interventi relativi a viabilità e trasporti



Rete ciclo pedonale esistente



Rete ciclo pedonale di progetto



Tipo A : pista ciclabile bi-direzionale in sede propria



Tipo B : pista ciclabile bi-direzionale su un solo lato strada separata dal flusso viario da aiuole di verde

## Interventi relativi a viabilità ciclo pedonale

Interventi relativi a viabilità ciclo-pedonale, a zone a traffico limitato e rallentato, a strade residenziali e di miglioramento del trasporto pubblico locale

Interventi relativi a viabilità e trasporti



Rete ciclo pedonale esistente



Rete ciclo pedonale di progetto



Tipo A : pista ciclabile bi-direzionale in sede propria

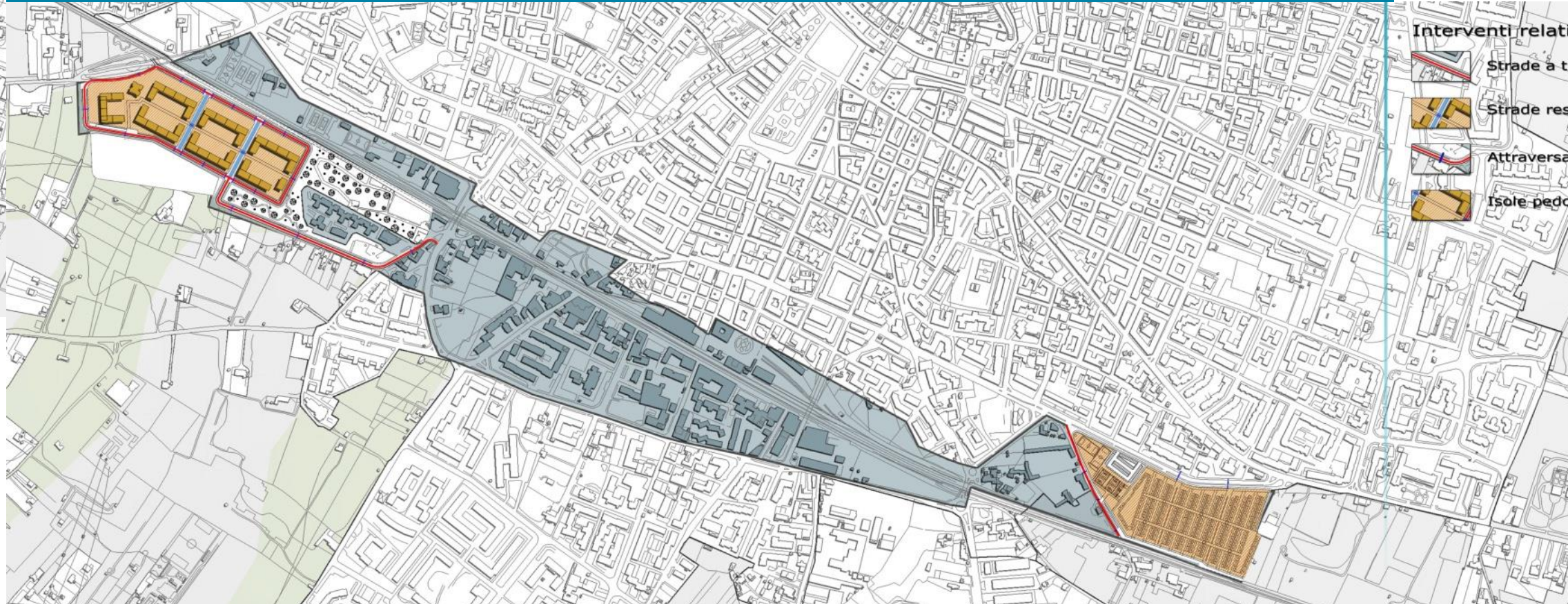


Tipo B : pista ciclabile bi-direzionale su un solo lato strada separata dal flusso viario da aiuole di verde

Interventi relativi a viabilità e trasporti

-  Strade a traffico rallentato
-  Strade residenziali
-  Attraversamenti pedonali a quota marciapiede
-  Isole pedonali

Interventi relativi a viabilità e trasporti



-  Strade a t
-  Strade res
-  Attraversa
-  Isole pedo

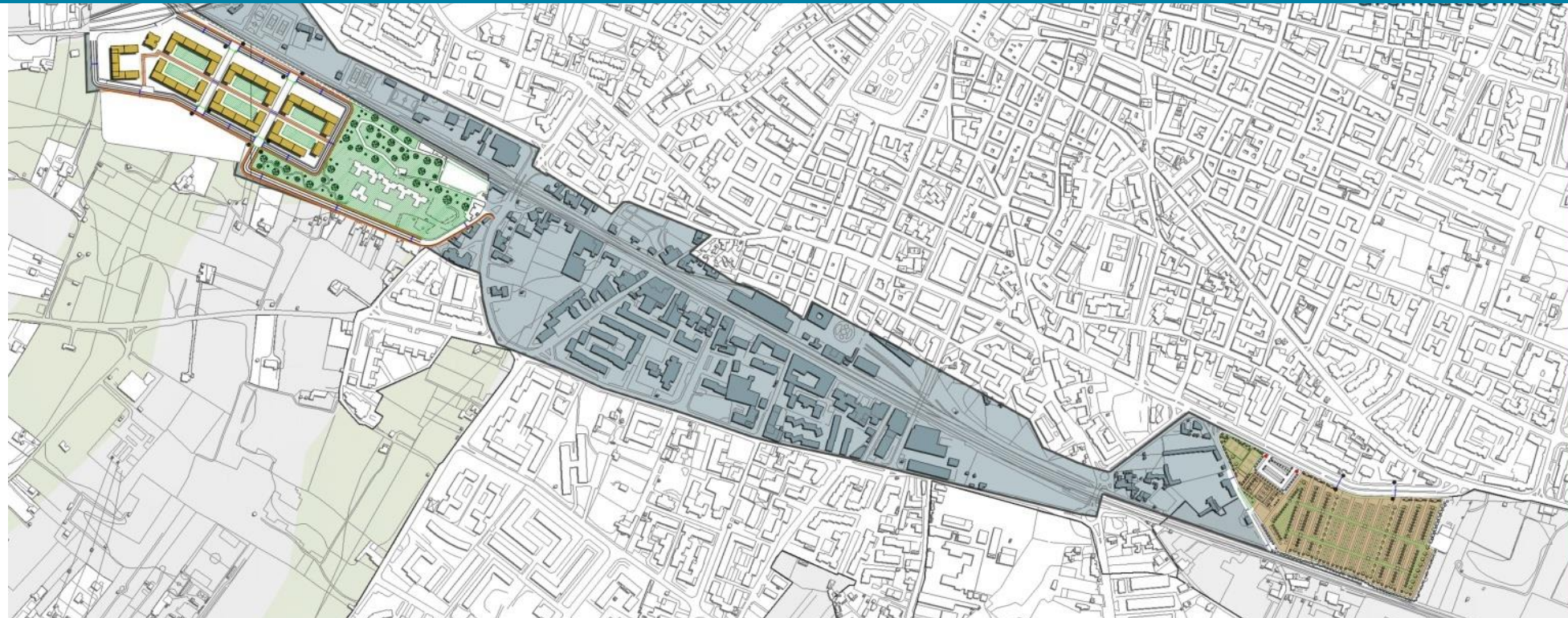
**Mobilità**

- Realizzazione di percorsi "sicuri"
  - A: percorso pedonale sicuro di attraversamento interno
  - B: percorso pedonale sicuro di collegamento secondario
- Realizzazione di aree sicure
- Attraversamenti pedonali a quota marciapiede
- Attraversamenti pedonali mediante opportune rampe di raccordo
- Installazione di impianti semaforici (acustici e visivi) per particolari categorie di utenza, in prossimità di incroci stradali
- Altri interventi previsti dai PRUacs:
  - segnaletica stradale (verticale e orizzontale)
  - strisce pedonali
  - illuminazioni e sorgenti sonore di richiamo

**Fruibilità e praticabilità**

- Posti auto riservati a categorie di utenza con ridotta o impedita capacità motoria
- Spazi esterni da destinare a verde attrezzato fruibile anche da particolari categorie di utenza
- Altri interventi previsti dai PRUacs:
  - rimozione e spostamento degli ostacoli ambientali (pali, cassonetti, cartelloni pubblicitari, vasi, ecc)
  - installazioni di servizi igienici pubblici opportunamente dimensionati e collocati
  - Installazione di servizi di comunicazione facilmente utilizzabili da diversamente abili, quali cabine telefoniche poste ad altezze adeguate, sportelli di gestione privata, ecc.
  - Installazione di mappe tattili per l'orientamento e l'individuazione di un luogo
  - Installazione di percorsi tattili per soggetti ipovedenti e non vedenti
  - Interventi per l'accessibilità ai mezzi di trasporto pubblico

## Interventi per la riduzione delle barriere architettoniche



### Mobilità

Realizzazione di

A: percorso pedona

B: percorso pedona

Realizzazione di

Attraversamen

Attraversamen

raccordo

Installazione di

particolari cate

stradali

Altri interventi

segnaletica strada

strisce pedonali

illuminazioni e sor

### Fruibilità e praticabilità

Posti-auto riser

impedita capac

Spazi esterni d

anche da parti

Altri interventi

rimozione e spost

cartelloni pubblica

installazioni di se

collocati

Installazione di se

diversamente abili,

sportelli di gestio

Installazione di ma

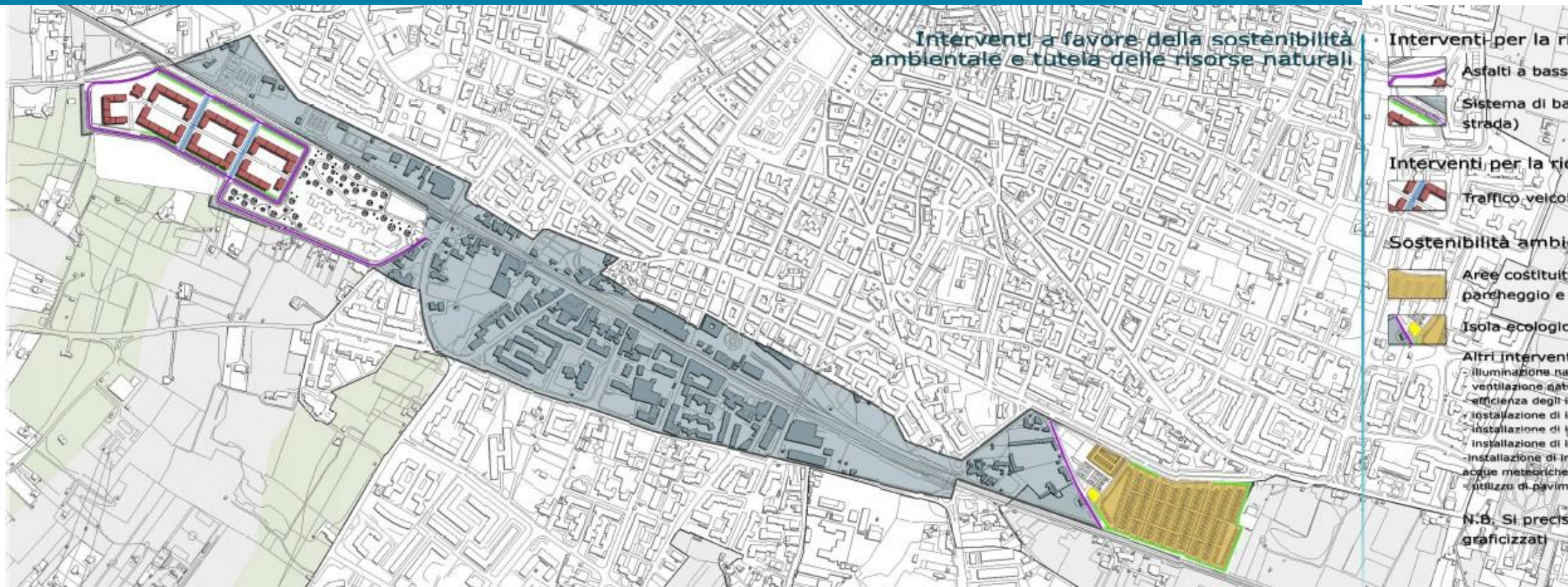
luogo

Installazione di pe

interventi per l'a

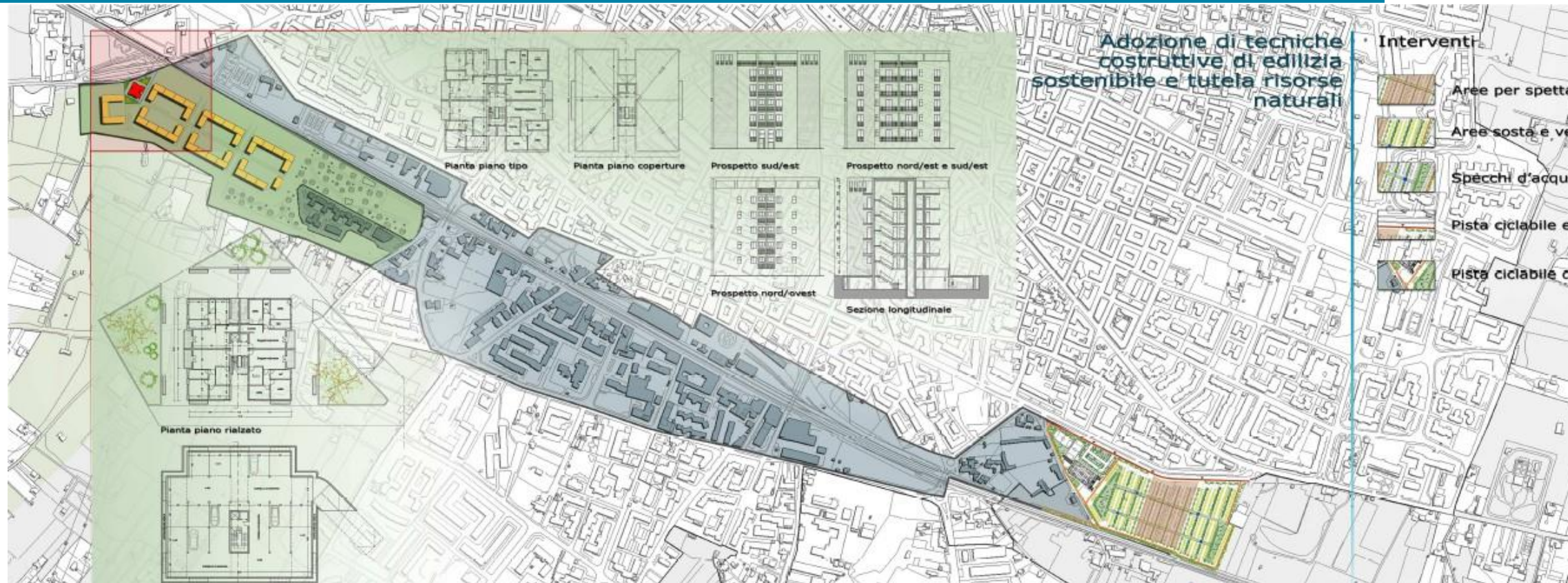


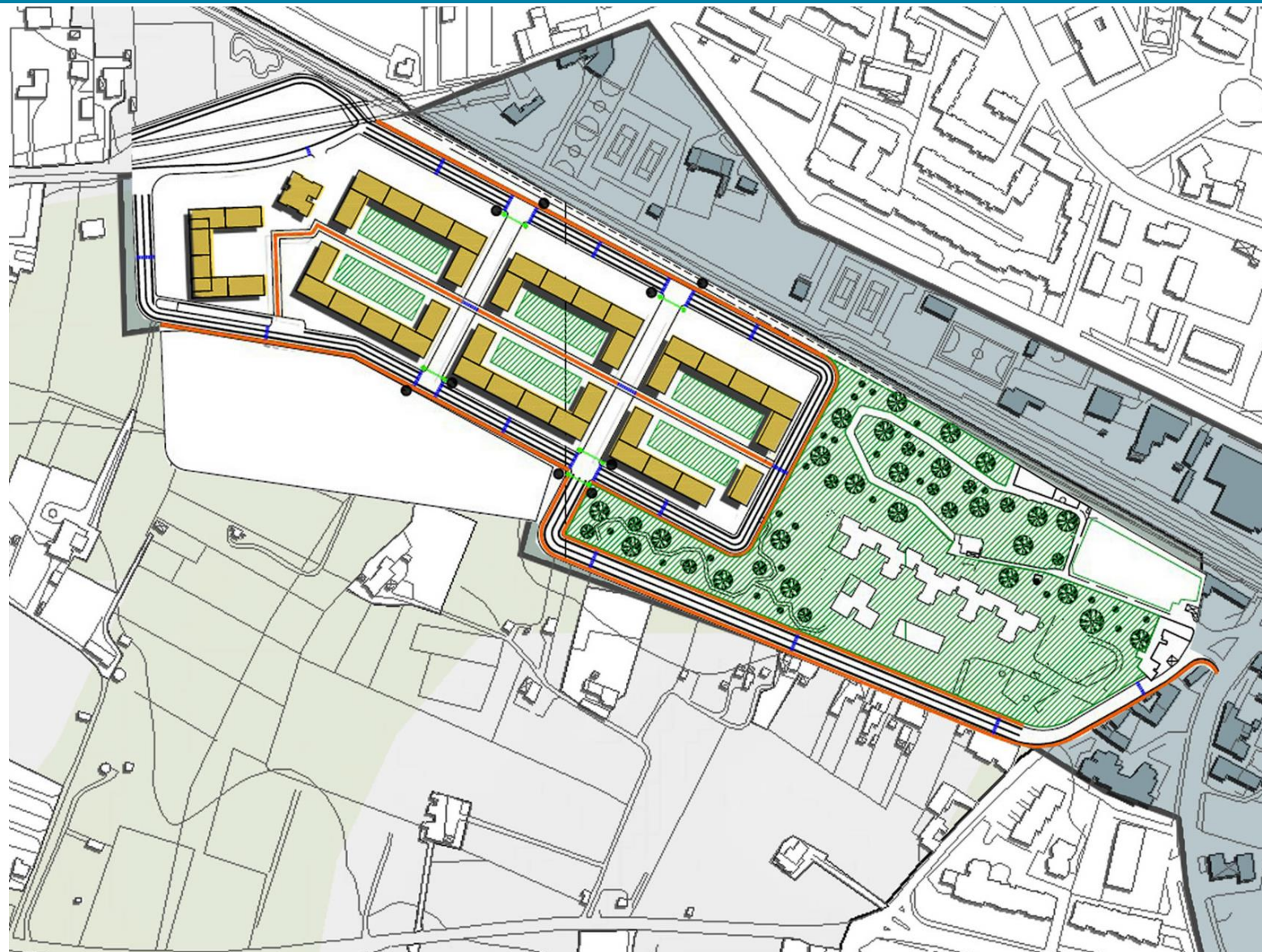
## Interventi a favore della sostenibilità ambientale e tutela delle risorse naturali



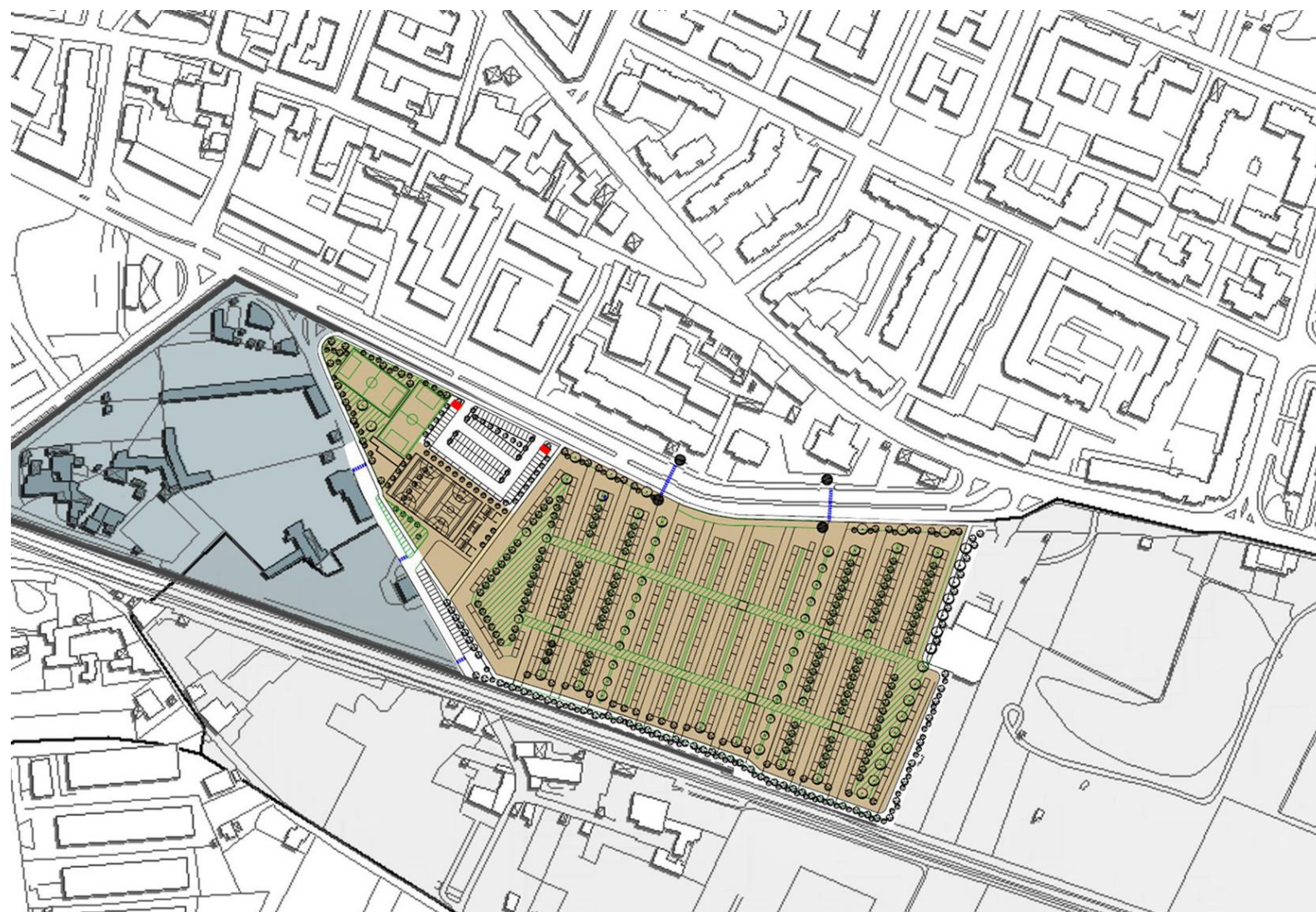


## Adozione di tecniche costruttive di edilizia sostenibile









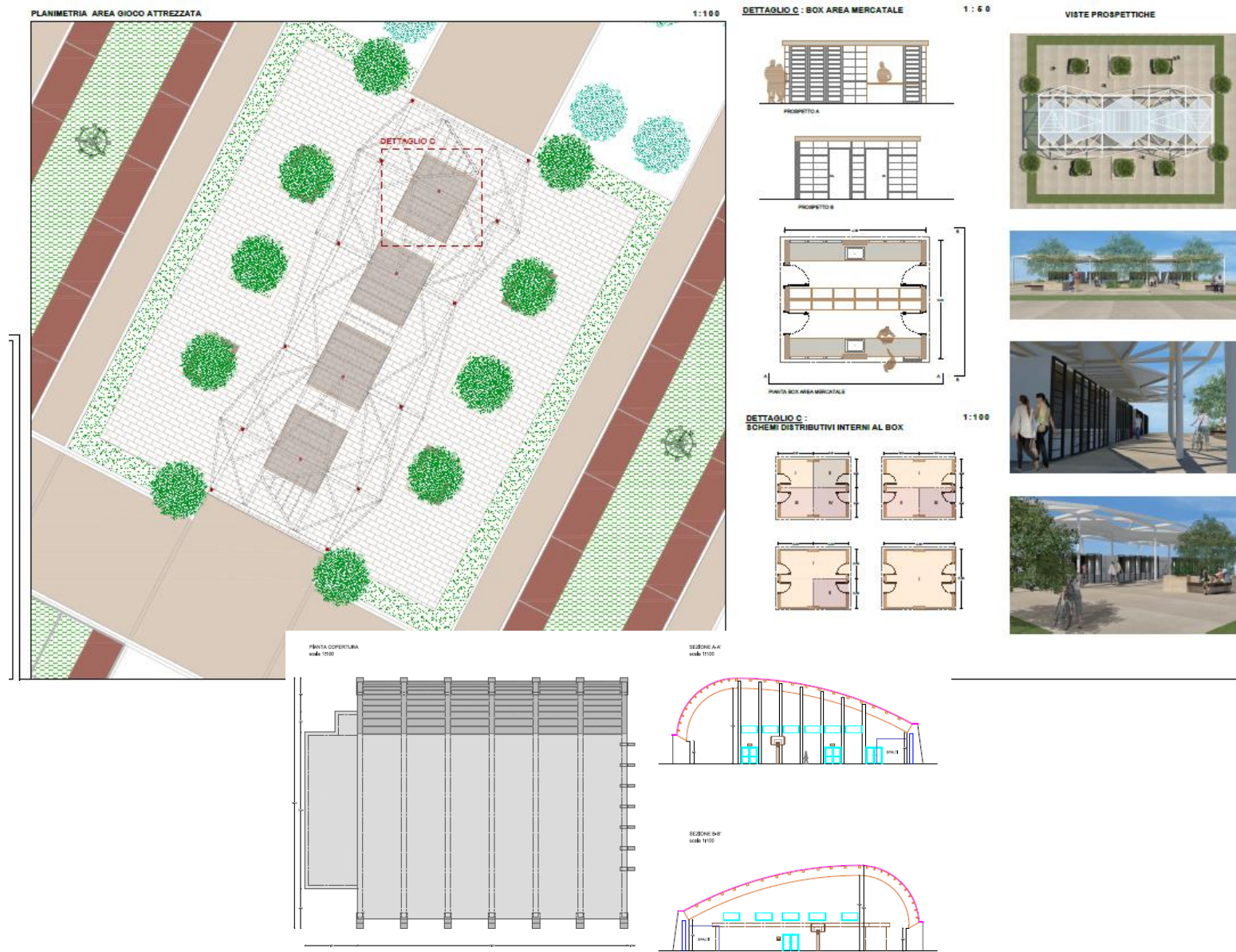
# PROGRAMMA di RECUPERO per ALLOGGI a CANONE SOSTENIBILE

Realizzazione urbanizzazioni in via San Martino



# PROGRAMMA di RECUPERO per ALLOGGI a CANONE SOSTENIBILE

Realizzazione urbanizzazioni in via San Martino



# PROGRAMMA di RECUPERO per ALLOGGI a CANONE SOSTENIBILE

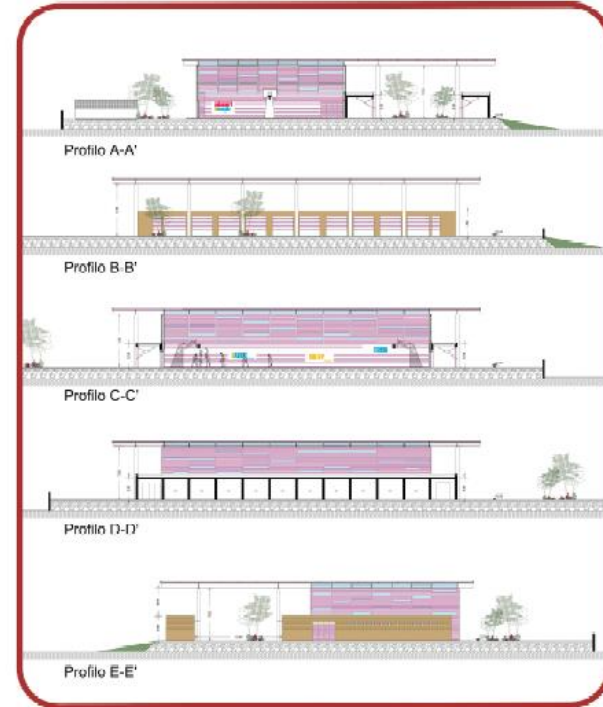
Realizzazione urbanizzazioni in via San Martino



Pianta piano quota strada



Pianta piano quota copertura



Profili e Sezioni



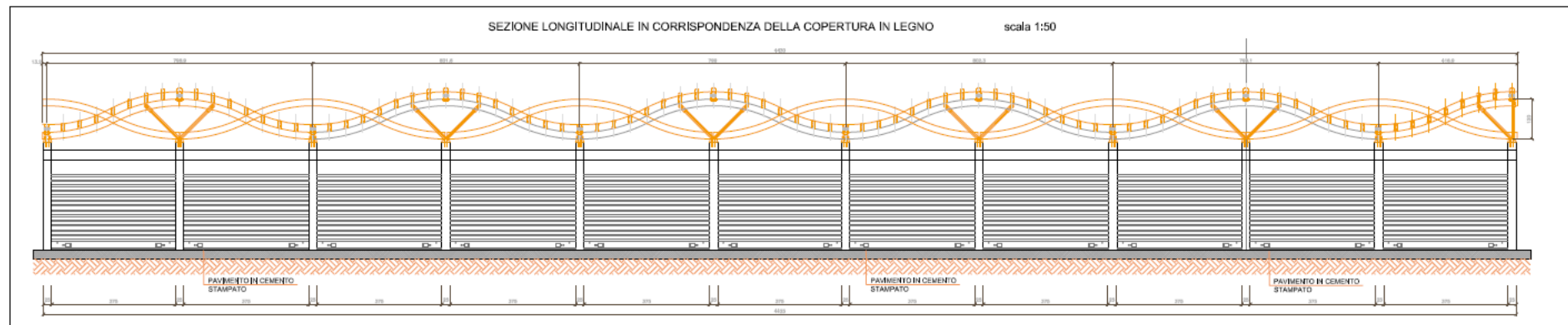
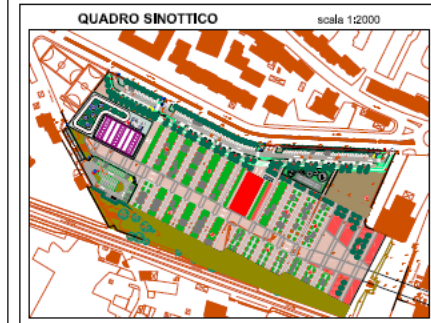
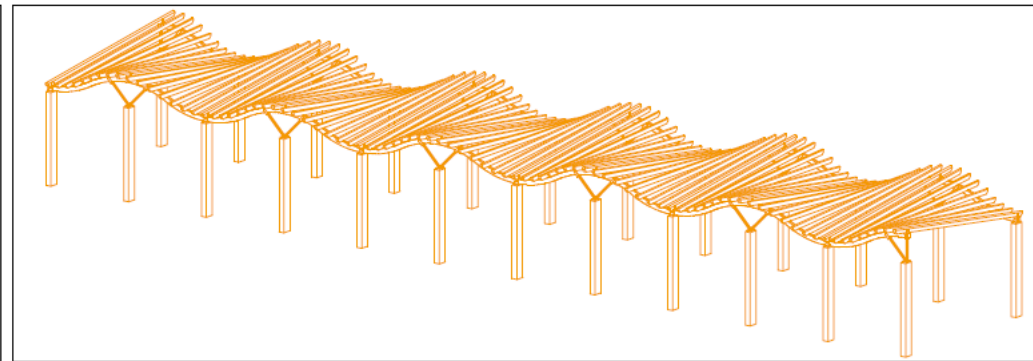
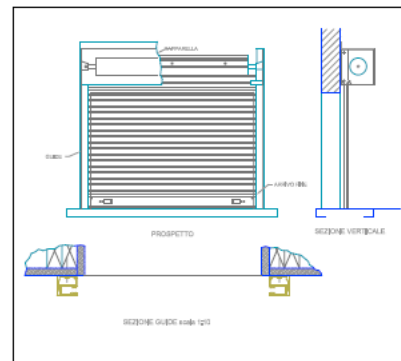
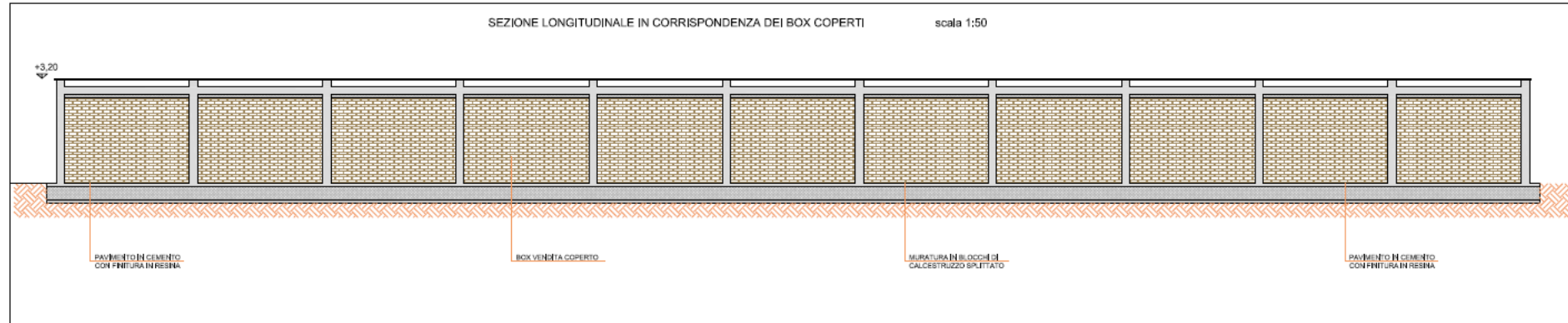
# PROGRAMMA di RECUPERO per ALLOGGI a CANONE SOSTENIBILE

Realizzazione urbanizzazioni in via San Martino



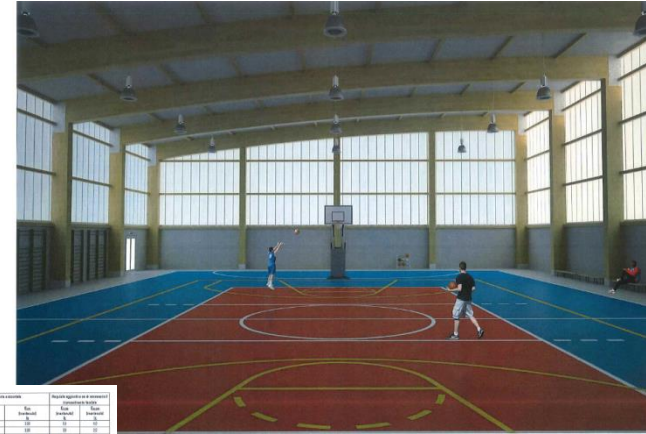
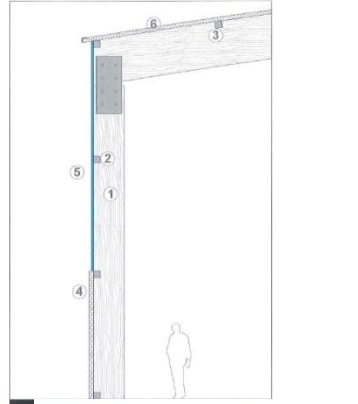
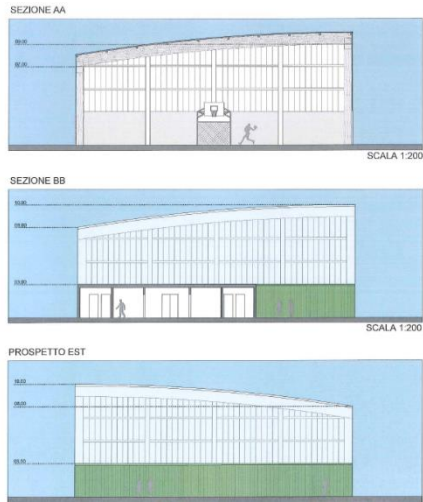
# PRORAMMA di RECUPERO per ALLOGGI a CANONE SOSTENIBILE

Realizzazione urbanizzazioni in via San Martino



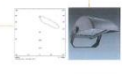
# PROGRAMMA di RECUPERO per ALLOGGI a CANONE SOSTENIBILE

Realizzazione urbanizzazioni in via San Martino



① Pila  
② Arc  
③ Tru  
④ Tav  
Isol  
⑤ Tav

| Spazio | Area | Volume | Superficie | Volume |
|--------|------|--------|------------|--------|
| 1      | 100  | 1000   | 100        | 1000   |
| 2      | 100  | 1000   | 100        | 1000   |
| 3      | 100  | 1000   | 100        | 1000   |
| 4      | 100  | 1000   | 100        | 1000   |
| 5      | 100  | 1000   | 100        | 1000   |
| 6      | 100  | 1000   | 100        | 1000   |

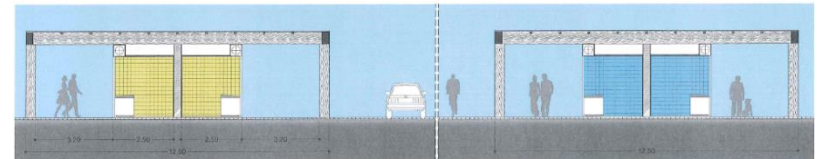
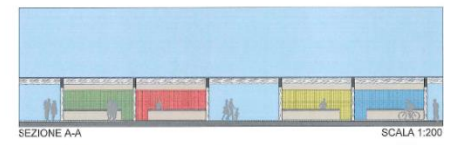
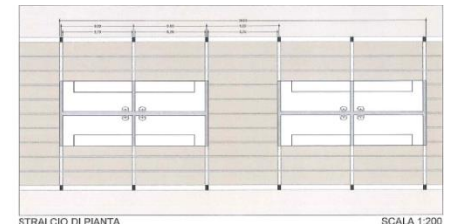
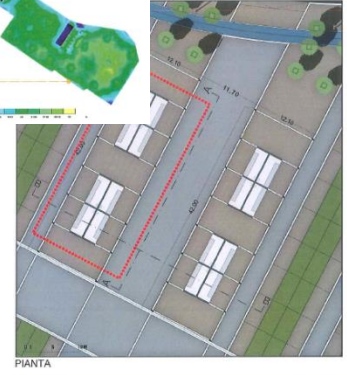
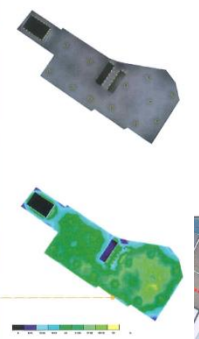


Il tipo di piano generale scelto di illuminazione, permette di ottenere una buona illuminazione e nel contempo produrre calore nel terreno coperto, a stato previsto l'addebo di pannelli a led da 1000 da installare sulle facciate dei corpi di fabbrica.



L'illuminazione proposta nelle singole fasce luce è di metri 10 in modo da garantire un minor impatto visivo ed una migliore penetrazione nel suolo. Considerare attentamente.

La posizione delle fasce luce è stata studiata in modo da garantire una migliore penetrazione nel suolo, considerando l'orientamento.



## **... ancora sul Quartiere San Pietro**

Un Accordo di Programma  
per realizzare una  
struttura sanitaria  
territoriale



PROGETTO DEFINITIVO PER UNA STRUTTURA SANITARIA EXTRAOSPEDALIERA POLIFUNZIONALE DI  
ASSISTENZA SOCIO-SANITARIA E DI PREVENZIONE IN BISCEGLIE VIALE DEGLI ARAGONESI  
ACCORDO DI PROGRAMMA

ai sensi dell'art.34 del Dlgs 267/200 per la realizzazione di una struttura di assistenza sanitaria extra ospedaliera nel distretto sociosanitario di Bisceglie

La Direzione Generale dell'Azienda Sanitaria Locale della neonata provincia Bat, ha presentato nel proprio piano di investimento un progetto per la realizzazione di una nuova struttura polifunzionale destinata ad ospitare servizi ambulatoriali e specialistici riconducibili al funzionamento del Distretto e al potenziamento dell'assistenza territoriale.

Il progetto considerato ammissibile, perché dotato di un evidente interesse pubblico e coerente con le priorità della programmazione regionale di settore, veniva ammesso a finanziamento con fondi comunitari FESR 2007-2013, già assegnati alla Linea 3.1 dei P.O.R. per il primo triennio di attuazione.

Il 30 marzo 2009 la Direzione Generale dell'Asl Bat, richiedeva al Comune di Bisceglie la disponibilità di un suolo ove realizzare tale struttura per l'assistenza sanitaria extra ospedaliera.

Il Comune di Bisceglie comunicava in data 9 aprile 2009, alla stessa As1Bat, di aver individuato tale localizzazione nell'area compresa tra la Via G. Bovio, Via degli Aragonesi e Via dell'Ospedale, tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale come "Zona Speciale omogenea F zona per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere" e disciplinata dall'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale.

Comunicando tale individuazione, il Comune di Bisceglie riferiva che l'area in oggetto era stata in passato sottoposta a procedura espropriativa che, poiché mai conclusa, aveva comportato la restituzione ai legittimi proprietari, con condanna da parte del Comune e dell'ASL al risarcimento dei danni.

Di conseguenza, onde evitare la reiterazione del vincolo espropriativo che avrebbe esposto gli Enti ad un'eventuale nuova azione legale, lo stesso Comune di Bisceglie, proponeva la conclusione di un Accordo di Programma, di cui all'art.34 del D. Lgs. 267/2000, finalizzato all'acquisizione dell'area mediante la trasformazione urbanistica delle superfici residue.

La Direzione Generale dell'As1Bat, accogliendo favorevolmente la proposta, invitava il Comune di Bisceglie ad attivare l'iter amministrativo per addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, rilevando (a seguito della predetta procedura), una maggiorazione della disponibilità finanziaria complessiva per il progetto della struttura sanitaria (poiché non decurtata da un'eventuale indennità di esproprio, e quindi interamente orientata alla realizzazione delle opere impiantistiche e all'acquisizione delle dotazioni strumentali ed accessorie).

Dopo una serie di conferenze di servizio (finalizzate all'attivazione delle procedure legate all'acquisizione delle aree de qua e disattese), ai proprietari veniva comunicato l'attivazione della procedura espropriativa previa reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

I proprietari delle aree interessate, facendosi promotori di un'azione conciliativa al fine di salvaguardare l'evidente interesse pubblico, presentavano una proposta di promozione di "Accordo di Programma" per la realizzazione della struttura sanitaria extra ospedaliera con cessione gratuita delle aree necessarie, accompagnata da una ritipizzazione perequativa delle aree residue da destinare alla residenza.

Il Sindaco del Comune di Bisceglie, assunta favorevolmente tale proposta, trasmetteva gli atti necessari all'Assessorato regionale all'Assetto del Territorio, al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni per il prosieguo dell'istruttoria.

In data 30.11.2011 l'Accordo di Programma viene sottoscritto tra la Regione Puglia ed il Comune di Bisceglie, volto alla realizzazione di un complesso per la struttura sanitaria extra-ospedaliera e residenze.

Il 23.12.2011 l'Azienda Sanitaria Locale B.T., nella persona del Direttore Generale dott. Giovanni Gorgoni si sottoscrive con il Comune di Bisceglie il protocollo di Intesa per la realizzazione della struttura Sanitaria extra-ospedaliera.

L'Accordo di Programma è stato ratificato dal Comune di Bisceglie con delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 27.12.2011. La Regione Puglia il 27.06.2012, nella persona del Presidente della Giunta Regionale, emana il Decreto di Approvazione con Delibera di Giunta n° 540/2012

## PROGETTO DEFINITIVO PER UNA STRUTTURA SANITARIA EXTRAOSPEDALIERA POLIFUNZIONALE DI ASSISTENZA SOCIO-SANITARIA E DI PREVENZIONE IN BISCEGLIE VIALE DEGLI ARAGONESI

Con riferimento ai contenuti della proposta di cui all'Accordo di Programma ed in relazione alla superficie territoriale oggetto di trasformazione urbanistica (mq 23.084), il Piano prevede:

- **la cessione gratuita in favore dell'Asl Bat di una superficie di mq 6.100** (su mq 23.084 complessivi) necessaria alla realizzazione della struttura sanitaria extra ospedaliera;
- **il mantenimento per una superficie pari a mq 1.500** (su mq 23.084 complessivi), dell'attuale destinazione urbanistica come zona per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere, onde soddisfare altre eventuali richieste di
- **ampliamento o nuove realizzazioni di strutture sanitarie;**
- **la realizzazione e successiva cessione gratuita** in favore del Comune di Bisceglie di un immobile destinato ad **edilizia residenziale sociale (di cui alla L.R. 12/2008);**
- **la ritipizzazione perequativa della superficie residua** da destinata alla residenza e servizi annessi, in deroga al vigente P.R.G.;
- **la cessione gratuita** in favore del Comune di Bisceglie delle conseguenti **superfici destinate a standard** di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444;
- **La realizzazione di una scuola materna ;**
- **la realizzazione a scomuto** degli oneri di urbanizzazione **delle opere di urbanizzazione** primaria di cui agli standard suddetti.

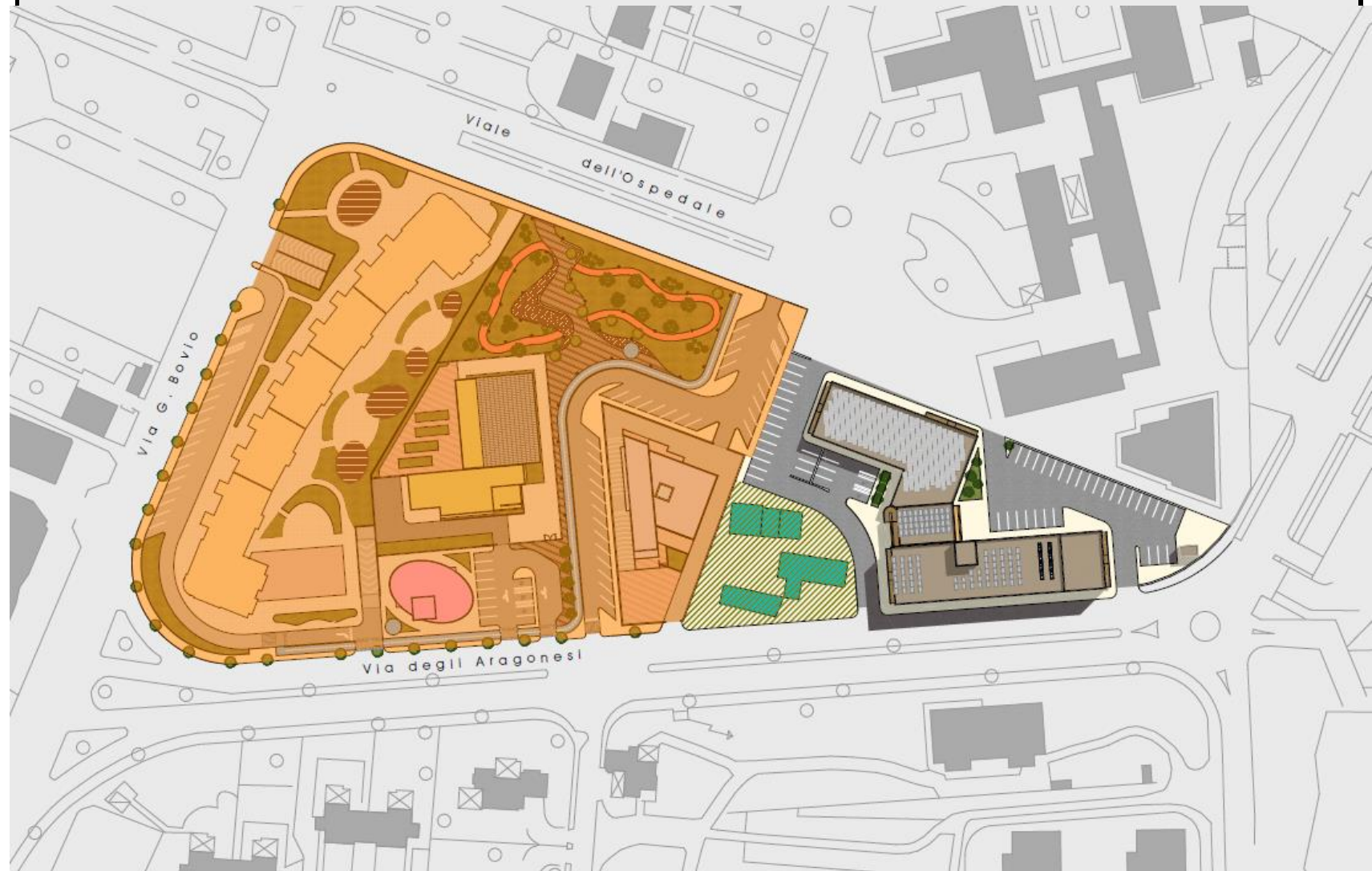


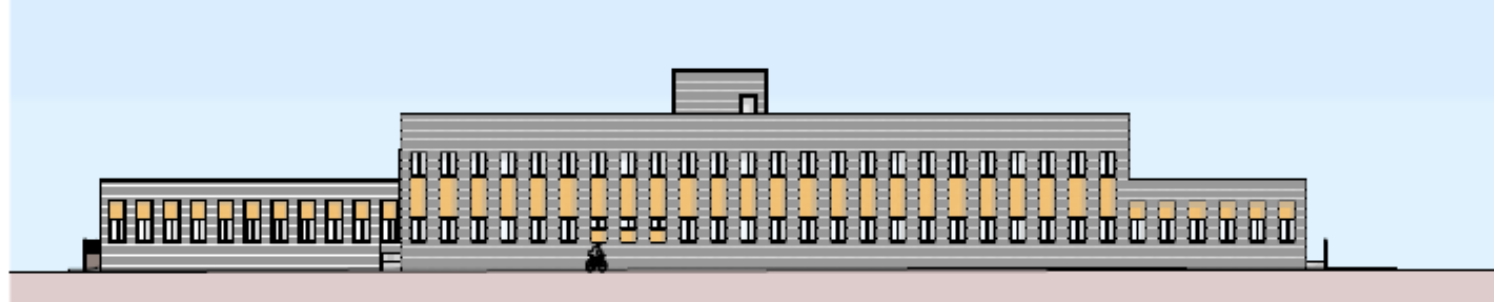
Viale  
dell'Ospedale

Via G. Bovio

Via degli Aragonesi

**REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SANITARIA EXTRA-OSPEDALIERA  
POLIFUNZIONALE DI ASSISTENZA SOCIO-SANITARIA E DI PREVENZIONE  
IN BISCEGLIE AL VIALE DEGLI ARAGONESI IN ATTUAZIONE  
DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA DI CUI AL DECRETO DEL PRESIDENTE  
DELLA REGIONE PUGLIA n. 540 del 27.06.2012**





PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



## MAPPA AL 2009

Scrivi una descrizione per la tua mappa.

### Legenda

-  Elemento 1
-  Elemento 2
-  Elemento 3
-  Scuola Primaria 3' C.D. San Giovanni Bosco

Google Earth

Imagery © 2019 Maxar Technologies

200 m





# MAPPA AL 2018

Scrivi una descrizione per la tua mappa.

## Legenda

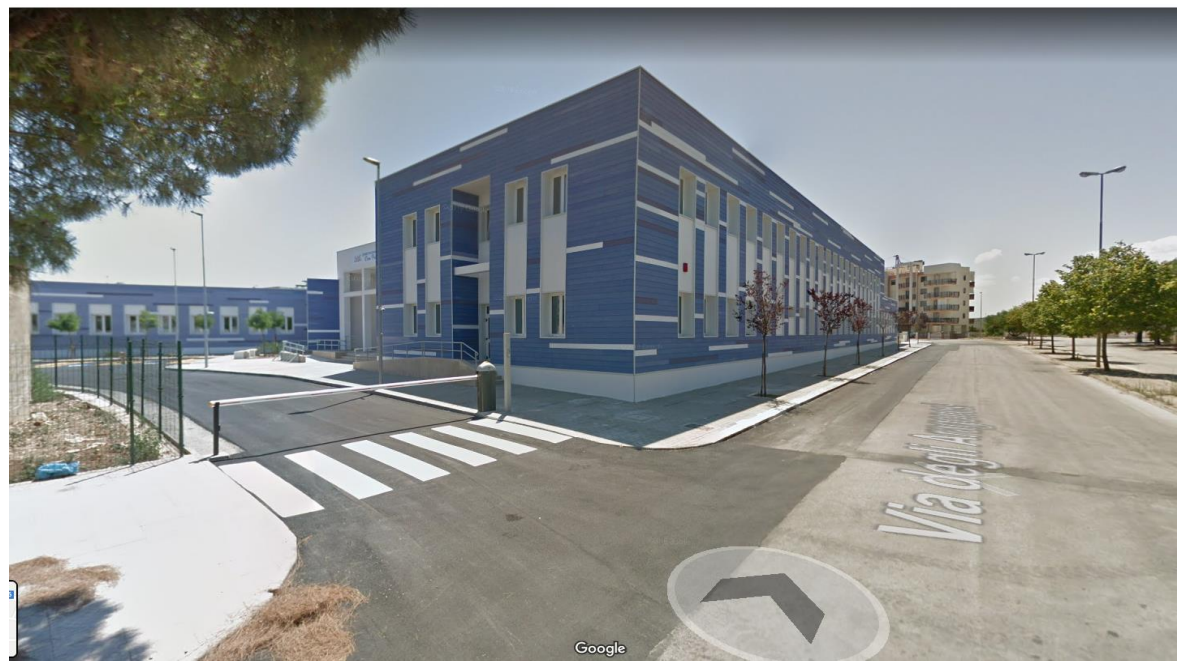
-  Elemento 1
-  Elemento 2
-  Elemento 3
-  Scuola Primaria 3' C.D. San Giovanni Bosco

Google Earth

200 m









## PIANO URBANISTICO GENERALE

# PUG.1 Relazione generale



### Gruppo di progettazione multidisciplinare

#### Coordinamento generale

##### Planificazione urbanistica

Prof.Arch.Gianluigi Nigro, *coordinatore (2008-2012)*

Arch.Francesco Nigro, *coordinatore (dal 2012)*

##### Progettazione urbana

Arch.Mauro Sàito

##### Collaboratori

Arch.Tiziana Altieri, Arch.Francesco Del Conte,  
Arch.Alessandro Labriola, Arch.Michele Luzzi,  
Arch.Daniela Mancini, Ing.Arch.Maria Cristina Petralia

##### Consulenti

Arch.Carlo Angelastro, *urbanistica e paesaggio*  
Arch.Marco Degaetano, *elaborazioni GIS*  
Dott.Paolo Rigoni, *rete ecologica*  
Arch.Giovanna Mathis, *progetto grafico*



luglio 2017

### Co-progettisti specialisti

Arch.Vito Ruggieri Fazzi, *mobilità e infrastrutture*

Arch.Nicola Ferdinando Fuzio, *VAS e aspetti economici*

Arch.Francesco Salinitro, *bilancio urbanistico  
e patrimonio immobiliare pubblico*

Dott.Mauro Guglielmi, *aspetti ambientali e agronomici*

Dott.Raffaele Pansini, *aspetti geologici e idrografici*

### Ufficio di Piano

#### Coordinamento

Arch.Giacomo Losapio, *responsabile*

Prof.Arch.Francesca Calace, *consulente scientifico*

#### Componenti

Ing.Pasqualina Minerva

Ing.Emilio Romani

Arch.Maurizio Valente

## **1. I contenuti generali**

### **1.1. *I principi di riferimento***

Nel delineare gli obiettivi progettuali del Piano Urbanistico Generale, i riferimenti fondamentali sono stati:

- la Delibera dalla Giunta Comunale con la quale si è dato avvio al processo di formazione del PUG;
- il Sistema delle Conoscenze e i Quadri Interpretativi oggetto del documento di integrazione al DPP, costruiti secondo la metodologia del DRAG;
- i risultati dell'attività di partecipazione della comunità alla produzione delle conoscenze e alla individuazione delle problematiche da affrontare.

I principi generali di riferimento assunti alla base del nuovo processo di pianificazione, espressi dalla Delibera d'indirizzo della Giunta Comunale (n.324 del 19.10.2009) sono i seguenti:

- Salvaguardia dei valori paesaggistici, ambientali e storici del territorio, sulla base del recepimento delle discipline di tutela della pianificazione sovraordinata, in particolare delle lame e dell'area di "Ripalta - Pantano"
- Salvaguardia e valorizzazione dello spazio rurale
- Definizione della "idea di città" condivisa con i portatori di interesse e la cittadinanza all'interno delle attività di partecipazione promosse
- Sviluppo turistico legato alla valorizzazione del porto, alla balneazione e alla valorizzazione dei beni archeologici e artistici del territorio rurale
- Valorizzazione della zona industriale pensata in stretta relazione con quella di Molfetta
- Funzionalizzazione della rete infrastrutturale e delle aree a parcheggio
- Tutela e valorizzazione del centro storico
- Assetto e riqualificazione della città esistente
- Caratteri morfologici, tipologici e funzionali dei nuovi insediamenti
- Qualità degli spazi pubblici e degli spazi verdi
- Qualità architettonica e ambientale delle aree periferiche e delle maglie in fase di urbanizzazione
- Forma del Piano:
- definizione tecnica dei contenuti del Piano che utilizzi un linguaggio facilmente comprensibile;
- definizione delle previsioni e dei **meccanismi di Piano improntati al principio della perequazione**, anche con il **ricorso a meccanismi di compensazione e premialità urbanistica** ciò anche alla luce del DRAG e della legge sulla rigenerazione urbana della Regione Puglia (LR n. 21 del 29.07.2008).

### ***I meccanismi attuativi***

Il Piano prevede di utilizzare i tradizionali meccanismi attuativi diretto e indiretto, accompagnati da alcuni accorgimenti atti a favorirne una applicazione corretta ed efficace.

In particolare il Piano utilizza, accanto **all'Attuazione diretta ordinaria, l'Attuazione diretta condizionata** nel caso della necessità di condizionare l'atto abilitativo di un intervento all'approvazione, in sede tecnica, di un progetto di sistemazione unitaria di insieme, allo scopo di assicurare il corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico e ambientale, ovvero all'impegno, da parte degli interessati, al completamento di opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda l'Attuazione indiretta, cioè tramite PUE, cui sono assoggettati tutti i Comparti programmati dal PUG/P per dare attuazione agli Ambiti individuati dal PUG/S, il Piano ne prevede l'articolazione in **Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti, Attuazione indiretta ordinaria, Attuazione indiretta condizionata a procedura selettiva per l'accesso al PUG/P, Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico** per favorire una gestione del piano attenta ai contenuti di qualità dei progetti e al corretto rapporto tra pubblico e privato.



Tale attenzione è favorita dalla ricchezza delle indicazioni del Piano fornite dalle Schede di Ambito del PUG/S e di Comparto del PUG/P, indicazioni significative rispetto ai contenuti del futuro PUE e della convenzione relativa.

In particolare il piano prevede il ricorso **all'Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti** per accompagnare il passaggio dalle disposizioni del PUG/S relative agli Ambiti di valorizzazione e agli Ambiti di trasformazione a quelle del PUG/P relative ai Comparti; prevede il ricorso **all'Attuazione indiretta condizionata a procedura selettiva per l'accesso al PUG/P** per la realizzazione di grandi attrezzature di valenza territoriale, **l'Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico** in caso di riqualificazione della città esistente.

I meccanismi attuativi prendono corpo nel piano in modo perequato: in particolare i meccanismi diretti inverano la **perequazione "orizzontale"**; quelli indiretti la **perequazione "verticale"**.

### ***La perequazione***

I contenuti della disciplina generale del PUG sono stati definiti in riferimento a criteri perequativi secondo due finalità: assicurare il medesimo trattamento alle proprietà che si trovano in condizione simili (rapporto tra proprietari); mettere in condizioni l'Amministrazione di dare attuazione ai contenuti di riqualificazione e di sviluppo del Piano tramite politiche urbanistiche che si avvalgano delle valorizzazioni che il Piano stesso promuove (rapporto tra i proprietari e l'intera collettività).

Il Piano persegue la prima finalità assegnando la medesima capacità edificatoria (indice territoriale perequato) ai suoli con le medesime caratteristiche, secondo la disciplina urbanistica generale in vigore al momento della formazione del Piano stesso.

La seconda finalità viene perseguita dal Piano prevedendo negli Ambiti e nei relativi Comparti ad attuazione indiretta la possibilità di incrementare le quantità edificatorie di base attribuite alla proprietà con l'applicazione dell'indice territoriale perequato, mediante premialità da riconoscersi a fronte dell'accoglienza nel comparto di edilizia residenziale pubblica e/o di quantità edificatorie trasferite, attribuite a proprietari terzi esterni al comparto per compensazioni o premialità (acquisizione suoli per opere pubbliche, per standard pregressi, per politiche premiali di tutela ambientale o riqualificazione, etc.), ovvero della realizzazione di quota parte delle quantità di base attribuite alla proprietà come edilizia sociale, ovvero ancora a fronte di requisiti di qualità della progettazione urbanistica del comparto (ventilazione, soleggiamento, trattamento delle acque, risparmio energetico, accorgimenti bioclimatici, etc.) e/o edilizia (bioarchitettura, etc.).

Allo scopo di assicurare la sostenibilità urbanistica ed ambientale del futuro assetto dei Comparti, le eventuali quantità di incremento della Sul perequata sono fissate dal PUG/S nel Repertorio delle Schede d'Ambito, e specificate e contingentate dal PUG/P nel Repertorio delle Schede dei Comparti.

## **9.1. La perequazione, le premialità e le compensazioni**

*“Nel linguaggio urbanistico si intende generalmente per perequazione quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività”*

Stefano Pompei, *Il piano regolatore perequativo*, Hoepli, Milano, 1998

Il PUG/S, ha fatto proprie le finalità dell'applicazione del principio della perequazione. Il Piano **è perequato** in quanto applica la perequazione orizzontale (equità tra proprietari); **è perequativo** in quanto applica la perequazione verticale (equità tra proprietari e Amministrazione comunale).

**L'applicazione del principio della perequazione permea l'intero Piano**, ma la sua più chiara manifestazione si ha in particolare nelle tecniche con le quali si assicura negli interventi di riqualificazione e trasformazione la partecipazione volontaria alla formazione della "città pubblica" da parte dei soggetti attuatori.



PIANO URBANISTICO GENERALE

TAVOLE PUG

# PUG/S.2

## Repertorio delle Schede degli Ambiti di trasformazione



### Gruppo di progettazione multidisciplinare

#### Coordinamento generale

*Pianificazione urbanistica*  
Prof. Arch. Gianluigi Nigro, *coordinatore (2008-2012)*  
Arch. Francesco Nigro, *coordinatore (dal 2012)*  
*Progettazione urbana*  
Arch. Mauro Saito

#### Collaboratori

Arch. Tiziana Altieri, Arch. Francesco Del Conte,  
Arch. Alessandro Labriola, Arch. Michele Liuzzi,  
Arch. Daniela Mancini, Ing. Arch. Maria Cristina Petralia

#### Consulenti

Arch. Carlo Angelastro, *urbanistica e paesaggio*  
Arch. Marco Degaetano, *elaborazioni GIS*  
Dott. Paolo Rigoni, *rete ecologica*  
Arch. Giovanna Mathis, *progetto grafico*



### Co-progettisti specialisti

Arch. Vito Ruggieri Fazzi, *mobilità e infrastrutture*  
Arch. Nicola Ferdinando Fuzio, *VAS e aspetti economici*  
Arch. Francesco Salinitro, *bilancio urbanistico*  
*e patrimonio immobiliare pubblico*  
Dott. Mauro Guglielmi, *aspetti ambientali e agronomici*  
Dott. Raffaele Pansini, *aspetti geologici e idrografici*

### Ufficio di Piano

#### Coordinamento

Arch. Giacomo Losapio, *responsabile*  
Prof. Arch. Francesca Calace, *consulente scientifico*

#### Componenti

Ing. Pasqualina Minerva  
Ing. Emilio Romani  
Arch. Maurizio Valente

luglio 2017



PIANO URBANISTICO GENERALE

REPERTORIO PUG PROGRAMMATICO

PUG/P.2  
Repertorio delle  
Schede dei Comparti



**Gruppo di progettazione multidisciplinare**

**Coordinamento generale**

Planificazione urbanistica  
Prof. Arch. Gianluigi Nigro, *coordinatore (2008-2012)*  
Arch. Francesco Nigro, *coordinatore (dal 2012)*

**Progettazione urbana**

Arch. Mauro Saito

**Collaboratori**

Arch. Tiziana Altieri, Arch. Francesco Del Conte,  
Arch. Alessandro Labriola, Arch. Michele Liuzzi,  
Arch. Daniela Mancini, Ing. Arch. Maria Cristina Petralia

**Consulenti**

Arch. Carlo Angelastro, *urbanistica e paesaggio*  
Arch. Marco Degaetano, *elaborazioni GIS*  
Dott. Paolo Rigoni, *rete ecologica*  
Arch. Giovanna Mathis, *progetto grafico*



luglio 2017

**Co-progettisti specialisti**

Arch. Vito Ruggieri Fazzi, *mobilità e infrastrutture*  
Arch. Nicola Ferdinando Fuzio, *VAS e aspetti economici*  
Arch. Francesco Salinitro, *bilancio urbanistico e patrimonio immobiliare pubblico*  
Dott. Mauro Guglielmi, *aspetti ambientali e agronomici*  
Dott. Raffaele Pansini, *aspetti geologici e idrografici*

**Ufficio di Piano**

**Coordinamento**

Arch. Giacomo Losapio, *responsabile*  
Prof. Arch. Francesca Calace, *consulente scientifico*

**Componenti**

Ing. Pasqualina Minerva  
Ing. Emilio Romani  
Arch. Maurizio Valente



## PIANO URBANISTICO GENERALE

### VALORI

# GES.4.1

Carta dei valori immobiliari –  
Parametri per il trasferimento delle  
quantità edificatorie

scala 1 : 5.000





**Città di Bisceglie**  
*Assessorato all'assetto del territorio e pianificazione urbanistica*



PIANO URBANISTICO GENERALE

REGOLAMENTO

## **GES.4.2** **Regolamento del Registro delle quantità edificatorie**

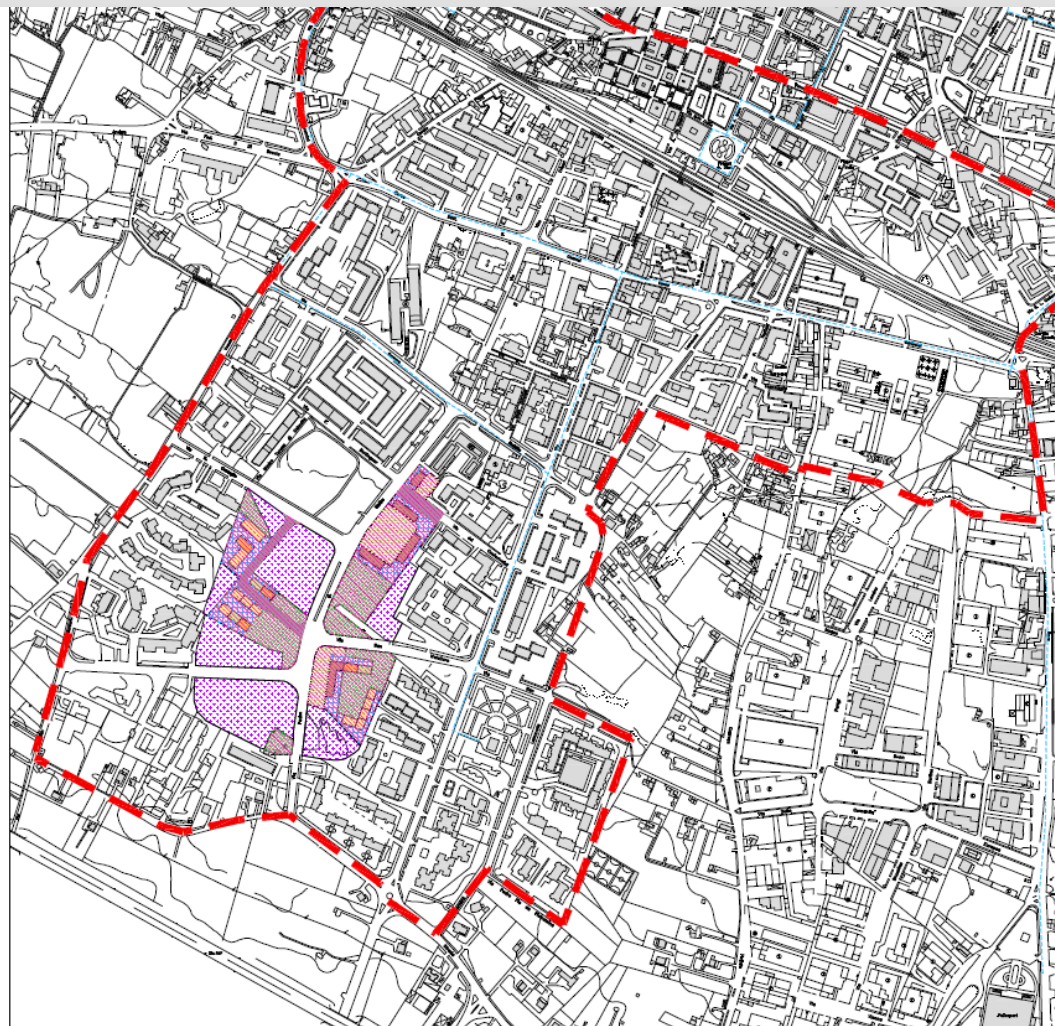




# PIANO NAZIONALE PER LE CITTÀ

art. 12, del DL n. 83 del 22/06/2012 - L. n. 134 del 07/08/2012 - DM 03 agosto 2012

## PROPOSTA DI CONTRATTO DI VALORIZZAZIONE URBANA AMBITI CENTRO STORICO E PORTO - QUARTIERE S. ANDREA



# PIANO CASA NAZIONALE

Manifestazioni di interesse presentata alla  
Regione Puglia



# RIGENERAZIONE URBANA

PROGRAMMA IN ELABORAZIONE



24/06/2019

Due cicli di audizioni in Parlamento sono state l'opportunità per l'Istituto Nazionale di Urbanistica di sottolineare priorità e obiettivi, per una riforma normativa di livello nazionale, in ambiti connessi come il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana, la pianificazione urbanistica e il governo del territorio.

Il vicepresidente dell'Inu Andrea Arcidiacono è intervenuto nel corso dell'audizione delle Commissioni riunite Agricoltura e Ambiente del Senato, dove sono all'esame le dodici proposte di legge in materia di contenimento del consumo di suolo. Ai senatori membri della commissione Arcidiacono ha consegnato il documento sottoscritto dall'Inu assieme a Legambiente, Wwf, Fai, Lipu, Touring Club, Coldiretti e Slow Food Italia, nel quale sono enunciati principi e raccomandazioni per la costruzione di una legge nazionale su contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana. Arcidiacono, in particolare, pur ribadendo che **l'Inu ritiene necessaria una legge nazionale di principi in materia di governo del territorio, "mentre quella su consumo di suolo e rigenerazione urbana rimane una normativa settoriale"**, tuttavia ne auspica una rapida approvazione, a partire dall'elaborazione di un testo base unificato, sintesi delle dodici proposte in esame delle Commissioni. Il vicepresidente dell'Inu ha ricordato alcuni punti rilevanti contenuti nel documento predisposto assieme alle altre associazioni: la necessità di una maggior precisione nell'apparato definitorio; la previsione, oltre che di misure per il contenimento del consumo di suolo, anche di azioni di stimolo alla rigenerazione urbana (con l'introduzione di dispositivi di fiscalità a supporto di entrambe le strategie); l'aggiornamento delle norme nazionali che riguardano la pianificazione urbanistica, al fine di comprendervi contenuti come il disegno delle reti ambientali, l'invarianza idraulica e idrologica, le reti ecologiche e di **introdurre la decadenza delle previsioni di piano, laddove non attuate, dopo 5 anni dalla loro pianificazione nello strumento urbanistico.**

Alla Camera l'Inu è stato audito, in Commissione Ambiente e Territorio, rappresentato da Simone Ombuen, sulla proposta di legge C. 113 "Principi generali in materia di rigenerazione urbana nonché di perequazione, compensazione e incentivazioni urbanistiche", che vede come primo firmatario Roberto Morassut. Ombuen ha sottolineato che uno dei pregi della proposta in esame è quello di "individuare un arco di tempo determinato per la componente operativa del piano, e quindi la cessazione dell'edificabilità a tempo indeterminato.

**Nel nostro Paese, infatti, i piani urbanistici contengono spesso in gran misura previsioni non realizzate che non perdendo efficacia finiscono nel tempo per pesare sull'operatività della pianificazione urbanistica e territoriale.**

**Tra l'altro stabilendo un arco di tempo determinato per l'edificabilità si determinerebbe una situazione di corrispondenza rispetto al potere pubblico espropriativo, che ha un'efficacia limitata nel tempo, e quindi si arriverebbe a una auspicata comparabilità tra potere pubblico e potere privato in ambito urbanistico".**