

REGIONE PUGLIA

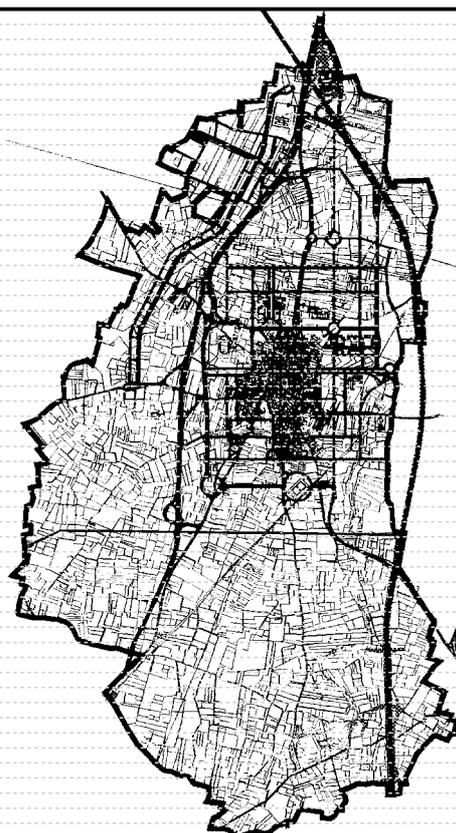
COMUNE DI

BITRITTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



BITRITTO MAGGIO 2006
ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n1508 DEL 02.11.2005

DOTT. ARCH. BENIAMINO CIRILLO
DOTT. ARCH. RAFFAELE GORJUX

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

Indice generale

1.	PREMESSA	2
1.1	<i>Generalità</i>	2
1.2	<i>Le modificazioni recenti dell'assetto territoriale comunale: realizzazioni e programmi</i>	3
1.3	<i>Rapporti di settore e delibere programmatiche</i>	3
2.	LE LINEE GUIDA DEL PIANO	8
2.1	<i>Rapporti con l'hinterland</i>	8
2.2	<i>Limiti e potenzialità dello sviluppo urbano</i>	9
2.3	<i>Potenziamento della funzione residenziale</i>	10
2.4	<i>Espansione</i>	11
3.	I VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE	13
4.	IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	14
4.1	<i>settore residenziale</i>	14
4.2	<i>Settore produttivo</i>	19
5.	I CONTENUTI DEL PRGC	24
5.1	<i>Il sistema relazionale esterno</i>	24
5.2	<i>Il sistema relazionale interno</i>	24
5.3	<i>Le aree per la residenza</i>	25
5.4	<i>Le aree per i servizi urbani e gli standards urbanistici</i>	27
5.5	<i>Le aree per le attività produttive</i>	29
5.6	<i>Aree di rispetto di infrastrutture a rete</i>	31
5.7	<i>Servizi di carattere generale</i>	31
5.8	<i>Sport, parchi urbani e verde attrezzato</i>	31
5.9	<i>Intenzioni normative per il governo dello sviluppo urbano</i>	32

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

1. PREMESSA

1.1 Generalità

Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Bitritto, i cui contenuti sono illustrati nel seguito della presente relazione, deriva le sue fasi e modalità di elaborazione dalla convenzione d'incarico stipulata il 22 maggio 1996 tra l'Amministrazione Comunale ed il Gruppo di Progettazione, ed è conforme alla normativa regionale per la redazione della strumentazione urbanistica generale dei comuni pugliesi descritta nel dettato dell'art. 15 della L.R. 56/ 1980 in applicazione ed estensione della Legge Urbanistica Generale vigente.

La definitiva stesura che qui viene proposta è conseguente:

- alla presa d'atto dei cosiddetti "RAPPORTI DI SETTORE" - una illustrazione sistematica delle condizioni socio-economiche, urbanistiche e fisico-geografiche del territorio comunale - con l'ausilio dei quali il Consiglio Comunale di Bitritto ha potuto estrinsecare in un'apposita delibera programmatica gli indirizzi fondamentali per la formazione esecutiva del nuovo strumento urbanistico;
- alla presa d'atto in Consiglio Comunale, dopo ampia discussione e pubblicizzazione dei documenti, della Bozza di Piano, che rappresentava la raccolta sistematica delle indicazioni programmatiche finalizzate allo sviluppo futuro della città, espresse sinteticamente sotto forma di "disegno territoriale";
- alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 28.06.2001, esecutiva, con la quale il PRGC è stato adottato;
- alla deliberazione di C.C. n° 26 del 22.10.2001, esecutiva, con la quale sono state esaminate e contodedotte le osservazioni presentate nel periodo di pubblicazione degli atti;
- alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1508 del 02.11.2005, esecutiva, con la quale il PRGC è stato approvato con modifiche, prescrizioni e richiesta di contodeduzioni;
- al contraddittorio svolto tra l'Amministrazione Comunale e l'Assessorato Regionale all'Urbanistica sia nella fase di esame del Piano da parte del CUR sia nella fase successiva alla approvazione.

Il testo della Relazione Illustrativa è stato modificato, da una parte in ragione del nuovo assetto legislativo e normativo maturato dal 2000 ad oggi, dall'altra per effetto delle prescrizioni e delle modificazioni di cui alla citata deliberazione di G.R. n° 1508/2005.

Contiene, inoltre, le modificazioni rese necessarie dal processo di contodeduzione alla deliberazione della Giunta regionale di approvazione n° 1508/2005, in parte richieste dalla stessa Amministrazione Regionale, in parte dovute per intervenute determinazioni dell'Amministrazione Comunale sulle politiche di assetto territoriale aventi ricadute sul Piano approvando.

Le parti modificate o aggiunte sono state evidenziate in grigio.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

1.2 *Le modificazioni recenti dell'assetto territoriale comunale: realizzazioni e programmi*

In aggiornamento di quanto già ampiamente illustrato nei RAPPORTI DI SETTORE e, successivamente, nella Bozza di Piano Regolatore Generale e nella sua stesura del marzo 2000 (poi adottata in Consiglio Comunale il 28.06.2001), sono di recente intervenuti sull'assetto territoriale comunale alcuni eventi di grande importanza ai fini della definizione delle linee fondamentali della pianificazione generale.

L'andamento demografico comunale ha di fatto confermato nel periodo 1999-2005 il trend di crescita del quinquennio 1993-1998, semmai evidenziando la ripresa dei valori del rapporto incrementale rispetto alle diminuzioni registrate nel tra il 1995 e il 2000.

Per quanto riguarda le attività produttive, alla costruzione e attivazione della sede di un importante insediamento per la ricerca applicata alle tecnologie avanzate, ha fatto seguito nel corso del 1998 la localizzazione ad esso limitrofa di un programma edilizio e infrastrutturale realizzato mediante *Accordo di programma*, evento che ha ampliato e modificato le precedenti previsioni sia nel campo tipologico della produzione con il relativo indotto occupazionale, sia, come meglio vedremo in seguito, delle stesse scelte e dinamiche insediative. Ad oggi, l'iniziativa ha generato un intervento urbanistico (assentito tramite *Accordo di Programma ex Lege 142/1990*), di proporzioni notevoli, localizzato a nord del territorio comunale all'intersezione dei confini amministrativi con la città di Modugno, a ovest, e della città di Bari a nord; ha inoltre innescato un fenomeno di domanda insediativa da parte di altre realtà produttive e/o terziarie di non trascurabile portata. La previsione programmatica ha costituito elemento integrativo delle previsioni avanzate nella precedente Bozza del Piano Regolatore, nel quale ha permesso una più definita e coordinata pianificazione delle aree per insediamenti produttivi.

Nel settore dei trasporti, il fatto saliente riguarda l'entrata in esercizio della variante generale al tracciato della SS 271 Bari-Sannicandro-Matera, oggi SP 236, che nei confronti dell'abitato di Bitritto assume altresì il ruolo di strada di traffico tangenziale ovest, consentendo inoltre, in prospettiva a breve termine, di potenziare l'asse di collegamento Bari-Matera in alternativa a quello oggi preminente passante per Modugno-Altamura (SS 96).

Altro importante evento è quello della cantierizzazione da parte dell'Ente Ferrovie Appulo Lucane del progetto esecutivo per la costruzione del collegamento ferroviario leggero tra Bari e Bitritto, con fermate intermedie a Loseto, Ceglie, Carbonara, zona nuovo Stadio di Bari, zona Policlinico. Appare superfluo richiamare il vantaggio organizzativo e sociale che una simile opportunità offre alla città, soprattutto in ordine ai rilevanti problemi di mobilità causati dalla vicinanza con il capoluogo.

1.3 *Rapporti di settore e delibere programmatiche*

Si ritiene utile richiamare brevemente alcuni degli argomenti fondamentali trattati nei RAPPORTI DI SETTORE e i contenuti degli atti deliberativi che hanno fornito gli indirizzi per la formazione del nuovo strumento urbanistico. L'analisi della situazione

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

territoriale del comune riportata nei sette capitoli dei RAPPORTI DI SETTORE (Demografia, Consistenza edilizia e condizione abitativa, Attività produttive, Strumentazione urbanistica, Analisi del territorio, Servizi collettivi e standards, Infrastrutture ed opere a rete), aveva condotto alla determinazione di alcune grandezze fondamentali per eseguire il proporzionamento delle aree necessarie a garantire idonee condizioni allo sviluppo della città, nonché a valutare, sia pure in prima approssimazione, le conseguenze globali di tale sviluppo programmato.

L'analisi demografica consentiva di stimare in circa 17.400 i residenti nel comune alla fine del periodo di validità delle previsioni per il dimensionamento del redigendo PRGC (anno 2010), ed in funzione di tale previsione veniva dimensionato il fabbisogno abitativo del comune, considerando valido il valore dell'affollamento pari a 0,75 abitanti/vano, in complessive 12.600 stanze teoriche. Un numero pari a circa 12.300 stanze doveva essere inserito nelle previsioni di edilizia residenziale di nuova costruzione.

La cubatura corrispondente da destinare all'uso residenziale ammontava a circa 920.000 metri cubi. Essa era stata calcolata sulla base dello standard di 100 mc/ab riveniente dal D.M. 1444/68, ivi compresa la quota massima di 5 mc/ab per terziario e attività connesse con la residenza.

Gli interventi residenziali proposti riguardavano anche la riqualificazione all'uso residenziale di circa 300 stanze, localizzate tanto nella zona "A" quanto nelle zone "B", oltre a tener conto della necessità di riservare congrue aliquote di costruito, soprattutto ai piani terra degli edifici, ad attività non residenziali connesse e compatibili con la residenza.

Come vedremo meglio nel seguito, la revisione dei calcoli sulle previsioni insediative conseguente alla Deliberazione G.R. n° 1508/2005, emanata circa cinque anni dopo l'adozione del PRGC, e la loro attualizzazione rispetto ai parametri e ai trends consolidatisi nel frattempo a livello nazionale e locale, ha portato alle seguenti conclusioni in modificazione delle precedenti:

- l'aggiornamento dell'analisi demografica consente di stimare in circa **15.206** i residenti nel comune alla fine del periodo di validità delle previsioni per il dimensionamento del redigendo PRGC (anno **2016**), ed in funzione di tale previsione è stato ridimensionato il fabbisogno abitativo del comune, considerando valido il valore dell'affollamento pari a **0,70** abitanti/vano (allineamento alla media nazionale), in complessive **8.890** stanze teoriche. Di queste, un numero pari a circa **8.000** stanze dovrà essere inserito nelle previsioni di edilizia residenziale di espansione.

La cubatura corrispondente da destinare all'uso residenziale ammonterà dunque a circa **889.000** metri cubi. Essa è stata calcolata in base allo standard di 100 mc/ab riveniente dal D.M. 1444/68, nel quale è compresa la quota di 5 mc/ab per terziario e attività connesse con la residenza, attualizzato al **vano teorico di 142,8 mc/ab (indice di affollamento pari a 0,7 ab/vano)**.

L'analisi della situazione dei settori produttivi non poteva che rilevare le distorsioni imposte ai vari comparti di attività dalla vicinanza di Bari, evidenziando però la buona

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

potenzialità dell'artigianato e dei servizi in genere. Si suggeriva fin da allora di impostare adeguate politiche di sostegno e incentivazione dei settori produttivi innovativi, del commercio e del terziario avanzato, al fine di strutturare il comune in maniera originale ed entro certi limiti autonoma rispetto al suo hinterland.

Per quanto concerne la situazione degli strumenti urbanistici, Bitritto è dotata di Programma di Fabbricazione, nell'ambito del quale hanno operato alcuni strumenti attuativi come, ad esempio, il Piano di risanamento del Centro Storico (ex lege 457/78), il Piano di Zona 167.

L'implementazione del PdF è già da alcuni anni giunta ai suoi limiti tecnico economici, fortemente condizionata com'è dalla ristrettezza delle possibilità applicative proprie di uno strumento regolatore delle sole attività di sviluppo compatibili con la dimensione dell'abitato. Basti notare, ad esempio, che le prescrizioni normative del PdF hanno reso antieconomico, quindi di fatto hanno impedito, l'intervento di realizzazione di alcune delle zone di espansione tipo "C2"; hanno reso inoltre inattuabile l'ipotesi insediativa nella zona per attività produttive di carattere artigianale, sottoposta alla redazione di un PIP mai divenuto efficace; hanno distorto tipologicamente le attuazioni delle cosiddette zone "F", destinate ad attrezzature di interesse generale e verde urbano.

Il sommarsi di necessità incompatibili o non previste nel PdF ha portato le varie Amministrazioni Comunali ad individuare numerose varianti parziali allo stesso: la perimetrazione di una zona per l'edilizia economica e popolare, l'individuazione di un'area da destinare a parco urbano attrezzato tuttavia mai realizzato e irrealizzabile, numerose modifiche all'assetto della viabilità interna all'abitato, il rilascio di concessioni per edifici ed attrezzature di interesse comune non sempre effettivamente congrui all'uso previsto per i suoli assegnati in zone ora per servizi per la residenza, ora per servizi di interesse pubblico.

Le previsioni demografiche e i fabbisogni abitativi conseguenti, unitamente alla valutazione delle quantità dei servizi e degli standards urbanistici effettivamente presenti sul territorio comunale, hanno infine consentito un primo calcolo delle superfici necessarie a coprire i fabbisogni di aree e spazi destinati all'uso pubblico e comunitario. Esse corrispondevano, rispetto al periodo di validità delle previsioni del PRGC, a complessivi 313.000 mq, dei quali circa il 54% rapportati alle attuali zone A, B, C. Particolarmente carenti risultavano le aree destinate ai parcheggi pubblici e alle attrezzature scolastiche dell'obbligo, rispettivamente con circa 42.000 e 56.000 metri quadrati in meno rispetto ai fabbisogni preventivati all'epoca. Nei RAPPORTI DI SETTORE erano inoltre commentate le principali qualità dell'assetto territoriale, socioeconomico e infrastrutturale del Comune, ognuna delle quali da situare nella più opportuna dimensione rispetto alla domanda di crescita della economia locale in stretta connessione all'innalzamento della qualità della vita. In ragione di quanto sintetizzato in precedenza, e sulla scorta del vissuto quotidiano, il Consiglio Comunale esplicitava unanimemente nella Delibera Programmatica dell'8 aprile 1997 per la formazione del PRG una serie sintetica di concetti e di indirizzi, che qui di seguito si riportano:

...(omissis)...

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

1. *Scelta strategica della funzione residenziale del nostro Comune rispetto alla struttura complessiva dell'area metropolitana barese. Tale ruolo deve essere interpretato in piena autonomia culturale e sociale rispetto al capoluogo ed ai comuni limitrofi offrendo vantaggi quali la vicinanza al capoluogo, la integrabilità di funzioni locali abitative e di servizio a livello territoriale con le prospettive di insediamenti di poli funzionali ed attività di interesse generale non solo nel territorio comunale ma anche nelle immediate vicinanze con opportuna attenzione e con adeguate previsioni normative nel settore ricettivo e della residenza speciale (per anziani, studenti e lavoratori fuori sede, ecc.).*
2. *Razionale distribuzione dei pesi insediativi nelle zone omogenee, evitando sprechi di territorio e contestuale valorizzazione del patrimonio ambientale architettonico, socio-culturale, con tutte le opportune attenzioni per gli interventi di riqualificazione e recupero delle zone storiche dell'abitato e contestuale attenzione in tali zone agli spazi di uso pubblico ed alle attrezzature di interesse sociale. Pertanto l'espansione deve avvenire in tutte le direzioni, seppure, anche per la morfologia del territorio, le direzioni sud ed ovest appaiono al momento le più adatte.*
3. *Incentivazioni delle iniziative di attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza nel tessuto urbano consolidato oltre alle risistemazioni delle attività incompatibili. Incentivazione delle grandi iniziative di carattere economico e produttivo con previsione di aree territoriali omogenee a partire dall'area interessata dall'insediamento Olivetti all'esterno della variante esterna alla SS 271 verso nord. Contestuale area polifunzionale produttiva, in prosieguo della prima, con riparto a condizioni di contestualità urbanistica delle preesistenze nella zona che ha come fulcro la S.P. per Modugno verso la S.P. per Bitetto. Con adeguata non impeditiva Normativa Tecnica di Attuazione e riconversione dell'area oggi destinata a PIP nel quadro e nei limiti di disponibilità e nell'ottica della richiesta avanzata dalle forze produttive cittadine.*
4. *Al fine di sviluppare la dotazione di servizi urbani e di urbanizzazioni secondarie si reputa necessaria la predisposizione, all'interno del PRG del Piano dei Servizi raccordato ed integrato con le opere di urbanizzazione e di servizi necessari con la previsione insediativa attraverso l'uso del Comparto Edificatorio. La disciplina del comparto edificatorio esteso alle zone di espansione, la predisposizione delle schede metodologiche degli interventi nelle zone "B" ed altre ed il Piano dei Servizi devono essere operanti contestualmente all'approvazione del PRG. Si individua come campo di massima applicazione, anche dal punto di vista delle possibilità edificatorie, le aree omogenee più vicine all'abitato che saranno deputate anche all'accoglimento dei servizi ed aree verdi relative ad essi. Infine va predisposta opportuna disciplina che coinvolge i privati nella realizzazione e gestione di tali aree.*
5. *Corretto inserimento delle iniziative di Edilizia Residenziale Pubblica sull'intero territorio comunale superando le tentazioni di semplice risoluzione del problema attraverso la concentrazione degli interventi sempre nel rispetto delle esigenze reali della nostra cittadinanza.*
6. *Adeguamento delle previsioni del PRG alla necessaria soluzione dei vari problemi anche giuridici nati con P. di F. (insediamenti in zona agricola; impiantistica sportiva; residenze nelle zone destinate ad attività secondarie e terziarie; possibilità di inserimento, a seconda del mutare delle condizioni locali e del contesto legislativo di Piani complessi, di Pianificazioni di interesse pubblico.*

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

7. *Revisione del tracciato delle viabilità in ingresso all'abitato, S.S. 271, via Adelfia, ecc., revisione dell'area interessata dalla Chiesa di Sant'Angelo, revisione di tutte le incongruenze rilevabili dalla sovrapposizione del P. di F. con la realtà aereofotogrammetrica."*

...(omissis)...

Veniva quindi approntata la Bozza del P.R.G.C., consegnata all'Amministrazione Comunale il 15.10.1997 e da questa resa oggetto di deliberazione di Giunta Comunale n° 114 del 01.04.1998.

In occasione dell'esame e della presa d'atto del documento, la Giunta Comunale, fece rilevare alcune incongruenze tra indirizzi programmatici, stato di fatto e previsioni di Piano, evidenziando:

- 1) l'assoluta necessità della invarianza rispetto a quanto già contenuto nel P. di F., sia delle perimetrazioni delle zone di espansione C2 come delle possibilità edificatorie nelle stesse, seppure nella logica della attuazione per comparti.
- 2) L'opportunità della verifica e revisione del dimensionamento delle aree per insediamenti produttivi indicate come D2 nella zona nord sia all'interno della variante alla SS 271 che al suo esterno, con la riconferma della preferenza per localizzare tali aree all'esterno della variante, in opportuno coordinamento e integrazione con la zona D1 situata tra le strade provinciali per Modugno e per Bitetto.
- 3) L'opportunità della verifica e della revisione del dimensionamento delle zone di nuova espansione sia verso il lato nord che verso quello est e sud sempre nella logica degli indirizzi programmatici.
- 4) La necessità di sottoporre le Zone omogenee di tipo A2, unitamente al resto delle zone di completamento, a interventi diretti e non a piani di recupero.
- 5) Il verificare tutte le situazioni conflittuali (descritte nel testo deliberativo) tra stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale e dei manufatti edilizi esistenti con le previsioni di zonizzazione e viabilità avanzate dalla Bozza di P.R.G.C.
- 6) La necessità di riportare al normale uso agricolo, ovvero il verificare nelle sue dimensioni e nei suoi effetti sull'uso del territorio, l'area sottoposta a vincolo idro-geologico *(erroneamente definito tale in luogo di "paesaggistico", n°d.r.)*.

Come si vedrà, per ragioni legate al rispetto di norme e pianificazioni sovraordinate, ai punti 4) e 6) non si è dato riscontro nel PRGC adottato.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

2. LE LINEE GUIDA DEL PIANO

2.1 *Rapporti con l'hinterland*

La posizione geografica del Comune di Bitritto, situato, si può dire, alla "porta sud" del capoluogo regionale proprio in coincidenza del collegamento autostradale con la direttrice Bologna - Taranto (casello di Bari Sud), nonché al terminale della direttrice interna attraverso Sannicandro fino a Matera (SP 236, exSS 271), ne esalta la collocazione all'interno dell'area metropolitana di Bari, incoraggiando la ricerca di un ruolo territoriale importante ed originale, svincolato il più possibile dal peso funzionale di Bari e cardinale rispetto alle ipotesi di sviluppo dell'intera area gravitazionale. Pertanto, le linee guida fondamentali sulle quali è stato costruito l'assetto urbanistico generale del Comune sono state tracciate secondo un disegno di grande respiro complessivo, coinvolgendo accanto alle tradizionali vocazioni produttive e ambientali nuove aspirazioni e nuove possibilità di crescita globale. Il nuovo PRG di Bitritto avoca alla città un preciso ruolo organizzativo all'interno della comunità metropolitana della quale fa parte, mediante l'individuazione di alcuni poli di sviluppo incentrati su ipotesi insediative fortemente innovative. Tali idee poggiano:

- sul potenziamento funzionale della SP 236 realizzato con la variante esterna all'abitato;
- sul collegamento ferroviario FAL Bari - Loseto - Bitritto ;
- sul prossimo insediamento di attività produttive in continuità con quello già realizzato per la ricerca tecnico-scientifica nella parte nord del territorio comunale, determinatosi a seguito della sottoscrizione del Patto territoriale di Bari (1998) e situato tra lo svincolo Bitritto Nord della SP 236 e il confine amministrativo con il Comune di Modugno.

E' immediatamente chiaro come il potenziamento delle possibilità di trasporto e mobilità da e verso Bari costituiscano un volano di rapporti sociali, economici ed imprenditoriali dalle potenzialità addirittura imprevedibili, rendendo ancora più conveniente e significativa la localizzazione in Bitritto di numerose attività umane, ivi compresa quella residenziale: per quest'ultima il vantaggio offerto da una comunità tendenzialmente più dinamica di quella attuale non può che favorire l'instaurarsi di fenomeni di radicamento e partecipazione alla realtà locale da parte dei nuovi abitanti. La migliore qualificazione della residenzialità è quindi un primo valore aggiunto offerto da Bitritto nell'ambito metropolitano, anche in rapporto all'incremento della dotazione quali-quantitativa di servizi ed attrezzature di interesse comune da perseguire con il nuovo strumento urbanistico. La possibile integrabilità funzionale, da ricercarsi in sede di attuazione del PRGC in stretto rapporto con tutti gli Enti interessati, della futura stazione ferroviaria di testa con il sistema della viabilità stradale, permette inoltre di costruire un programma insediativo a vocazioni miste dotato di numerose caratteristiche qualificanti. Esso può in primo luogo configurarsi quale centro di smistamento intermodale del traffico passeggeri proveniente dalla direzione Sannicandro-Matera in transito da e per Bari, con l'obiettivo di alleggerire il traffico veicolare in entrata da sud nel capoluogo. Può inoltre programinarsi una vasta serie di iniziative tese ad attrezzare aree da destinare a servizi integrati per il trasporto persone, del quale è necessario favorire l'intermodalità, direttamente collegata alla

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

domanda di punti di sosta, smistamento, assistenza tecnica e meccanica, svago, riposo, ristorazione, etc.. Non ultimo per importanza, il nuovo polo per la ricerca in campo tecnologico avanzato non solo qualifica il comune di Bitritto ad un ruolo protagonista in tale settore, ma amplia notevolmente l'interesse insediativo di analoghe intraprese nell'intorno della prima, innescando fenomeni di infrastrutturazione tecnologica e urbanizzativa di alto valore economico-urbanistico. L'ipotesi è fortemente rinforzata dalla presenza del casello autostradale di Bari Sud in territorio di Bitritto, nonché dalla vicinanza dei terminali delle altre modalità di trasporto a servizio dell'intera area metropolitana barese; ciò è stato già ampiamente dimostrato dalla elevata domanda di localizzazione di iniziative imprenditoriali nella zona in concomitanza con la proposizione e approvazione del Patto Territoriale per Bari.

2.2 Limiti e potenzialità dello sviluppo urbano

Dal punto di vista strettamente geomorfologico, lo sviluppo del Comune di Bitritto è limitato verso Est dalla presenza dell'alveo della lama Baronali, assoggettato a vincolo ambientale paesaggistico, mentre ad Ovest il nuovo tracciato in rilevato della Strada Provinciale n° 236 impone di fatto una barriera alla espansione urbana di medio periodo. Verso Nord, quindi in direzione di Bari, dove tra l'altro le barriere artificiali della SP 236 e dell'Autostrada A 14 si intersecano in maniera neutra proprio al confine del territorio comunale, si concentra la gran parte delle potenzialità di sviluppo territoriale delle attività produttive ed economiche, sostenute a breve e medio periodo da una congiuntura estremamente favorevole.

Il polo di ricerca realizzato per il terziario avanzato ha favorito di fatto la localizzazione nelle sue immediate vicinanze delle apparecchiature pianificatorie per interventi produttivi di più ampio respiro, tenuta nel debito conto la coerenza con lo svincolo autostradale; a tale circostanza va rapportato in futuro il possibile insediamento di attrezzature commerciali per la grande distribuzione e per il settore terziario in generale; la migliore dotazione di centri di richiamo sovralocale propone necessariamente il potenziamento della funzione residenziale attraverso la previsione di zone di espansione rafforzate da inserimenti di funzioni direzionali dotate, inoltre, di ampie aree per i necessari servizi urbani. L'assetto della previsione urbanistica a nord dell'attuale abitato viene di conseguenza a configurarsi come un sistema urbano integrato a servizio dei collegamenti funzionali con l'intero bacino dell'hinterland.

Il segno forte della pianificazione del territorio comunale verso Nord costituisce inoltre il bilanciamento delle recenti infrastrutturazioni e previsioni insediative - di varia natura - nelle adiacenze in territorio di Bari: valga per tutte l'impianto del nuovo Stadio S. Nicola con le relative pertinenze e la connessione con la SS 16bis (tangenziale di Bari).

Per l'espansione residenziale urbana è stato rispettato un criterio di equipotenzialità radiocentrica delle direttrici, ancora ipotizzabile a medio termine (quindici/venti anni) mentre a lungo termine la direzione sud costituirà di fatto l'elemento ordinatore futuro della città, la quale proprio verso sud, attorno ad un ideale asse di ribaltamento est-ovest, trova la sua direttrice preminente, non condizionata da barriere fisiche o amministrative.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

In direzione Ovest è stata sviluppata al massimo la funzione relazionale intercomunale e urbana della SP 236 , alla quale si appoggia il limite della previsione urbanistica e verso la quale affacciano le aree destinate alle attività produttive secondarie.

In direzione Est la lama Baronali determina la naturale barriera all'espansione urbana fin dalle previsioni del PdF: la sua presenza morfologica è stata valorizzata in funzione di una utilizzazione conservativa dei luoghi di interesse naturalistico e agricolo-ambientale.

Complessivamente, l'assetto territoriale proposto, coerente con le previsioni di sviluppo per il prossimo quindicennio è stato principalmente disegnato nell'intento di caratterizzare profondamente i motivi dello sviluppo socioeconomico del Comune, ordinandone le spinte attuative secondo criteri di perseguimento della qualità e della specificità delle forme insediative. In questo intento, grande valore si è attribuito alla conservazione dei più importanti riferimenti dell'identità urbana ed in particolare del suo Centro Storico, per il quale si propone un sensibile ampliamento della zona da salvaguardare ai fini storico-ambientali, nella certezza della sua unicità tipologica e socio-culturale.

2.3 *Potenziamento della funzione residenziale*

La sommatoria delle qualità che si vogliono porre alla base del ruolo primario di Bitritto nell'offerta residenziale nel contesto metropolitano, sono riscontrabili nella previsione di Piano in numerosi temi urbanistici. Si evidenziano di seguito i più importanti.

- a. Estensione della zona urbana sottoposta a tutela architettonica e ambientale (definita "Zona omogenea A1") alla quale viene riconosciuta l'importante caratteristica di mediazione dell'identità cittadina tra nucleo antico (Zona A di epoca medievale) e città recente. Pur con opportune attenuazioni del regime di salvaguardia sugli edifici e sulle loro pertinenze, in tale insieme urbano devono essere tramandati come contesto sia gli elementi edilizi (edifici sette-ottocenteschi e del primo novecento) sia i luoghi storici di socializzazione e incontro (villa comunale, antico area del mercato), che nel loro insieme identificano il luogo e i suoi abitanti.
- b. Aumento della qualità urbana in rapporto alla dotazione di aree per servizi della residenza, verde attrezzato, verde di quartiere; tale obiettivo viene operativamente legato all'approntamento contestuale del Piano dei Servizi e alle modalità di attuazione degli interventi nelle nuove aree di espansione urbana.
- c. Diversificazione tipologico-ambientale degli insediamenti a farsi attraverso l'introduzione di residenza speciale e collettiva nelle aree di espansione urbana e negli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di completamento. Tale opportunità, che trova tra le altre una importante motivazione sociale ed economica nella estrema vicinanza di Bitritto alle nuove aree per attrezzature universitarie localizzate in territorio di Bari (direttrice Nord-Sud) e al potenziamento dei trasporti pubblici in collegamento con il capoluogo, si estrinseca nella Normativa Tecnica di Attuazione sia attraverso l'istituto del Comparto sia tramite la disponibilità di quote di volumi aggiuntivi rispetto a quelli residenziali tradizionali (aliquota in maggiorazione pari al 20% dei volumi ammissibili calcolati applicando l'Ift alla superficie totale del comparto).

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

- d. La disponibilità di aree per standards urbanistici e servizi urbani ottenuta dall'Ente locale attraverso la cessione gratuita in sede di convenzionamento dei Piani di Comparto e, se ritenuto conveniente ed opportuno, attraverso la promozione di interventi complessi a partecipazione pubblico-privato.

2.4 Espansione

La rappresentazione grafica del Piano riporta l'individuazione delle singole maglie della zonizzazione, ed è relazionata alle relative quantificazioni in ordine alla superficie di zona e delle eventuali pertinenze ai fini del calcolo della volumetria ammissibile.

L'intenzione progettuale manifestata dal Piano attraverso le sue NTA compone le zone di espansione residenziale in sistemi di zonizzazione integrata del territorio nei quali siano sempre presenti anche le altre tipologie di attrezzatura dello spazio urbanizzato in funzione della migliore qualità del vivere.

Nell'insieme delle possibilità di pianificazione attuativa offerte dall'attuale regime legislativo, particolare attenzione deve riguardare l'istituto del Piano di Comparto, così come previsto dalla Legge Regionale n° 6 del 1979 e successive modificazioni e integrazioni, interpretato anche alla luce delle nuove tendenze disciplinari e normative a favore della perequazione urbanistica del regime dei suoli.

Si noti che la definizione regionale è ben diversa da quella contenuta nella Legge Urbanistica Nazionale: mentre quest'ultima istituisce il Comparto edilizio (ovvero urbanistico) quale ultimo strumento a disposizione dell'Amministrazione Pubblica per promuovere forzatamente l'intervento dei privati in particolari situazioni, altrimenti imponendo l'esproprio per pubblica utilità, nella Legge Regionale il Comparto viene definito quale "unità di intervento urbanistico ed edilizio" ovvero una zona omogenea individuata dalla Pianificazione Generale, nella quale sono possibili diverse destinazioni d'uso del suolo, e per la quale vale il principio della equipotenza delle superfici comprese nel limite di comparto rispetto alla applicazione degli indici edilizi.

Ciò consente di superare le difficoltà fin qui incontrate nella redazione dei Piani Particolareggiati rispetto alla diversa condizione d'uso dei suoli in essi compresi e destinati ora a funzioni residenziali, ora a funzioni di interesse pubblico (strade, verde pubblico, etc.).

Il Piano di Comparto è applicabile in maniera generalizzata su ogni tipo di zona omogenea prevista dal Piano Regolatore Generale; per ciascun Comparto è stata prodotta nel Piano Regolatore adottato, quale indicazione perfettibile nel tempo¹, una scheda-progetto che raccoglie le caratteristiche fondamentali-quantitative e qualitative cui si riferisce la pianificazione esecutiva, e cioè in percentuale sul totale:

- superfici massime copribili;
- superfici rivenienti dall'applicazione delle norme di cui al DM 1444/68;
- superfici utili da destinare a residenza e servizi;

¹ Le "schede guida" - non prescrittive - allegata al progetto di PRGC adottato (elaborato D.06) dovranno essere oggetto di revisione e aggiornamento a seguito della stesura definitiva del PRGC, una volta approvato

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

- superfici per viabilità primaria e secondaria;
- limiti parametrici di edificabilità dell'area.

Le modalità di attuazione dei Piani di Comparto, in maniera non dissimile da altri strumenti pianificatori, sono quelle descritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..

Si sottolinea comunque che l'Amministrazione Comunale dovrà in futuro individuare con apposite determinazioni programmatiche:

- i fabbisogni di aree da soddisfare (urbane e di quartiere) per attrezzature pubbliche e la loro localizzazione;
- i fabbisogni di edilizia pubblica (*ex lege* 167) e la loro localizzazione;
- i fabbisogni di edilizia privata e le percentuali, per ciascun intervento, di residenza, terziario, commerciale e la loro localizzazione.

Questo quadro programmatico individuerà inoltre:

- la preferenza per i Comparti da attivare per primi per motivi di opportunità o di necessità, i soggetti abilitati (proprietari singoli o in consorzio, ecc) e le modalità di attuazione (se tramite intervento lottizzatorio, o di piano particolareggiato);
- le procedure di acquisizione delle aree per i servizi pubblici (urbani, di quartiere, ecc.);
- le procedure di acquisizione delle aree per le urbanizzazioni primarie.

L'insieme delle modalità esecutive sarà regolamentato nella convenzione da stipularsi tra Comune e i Soggetti attuatori.

Sarà inoltre opportuno promuovere in ambito amministrativo le azioni necessarie a favorire lo spostamento di quelle attività produttive, già insediate all'interno di maglie omogenee di espansione residenziale e rispetto a queste incompatibili, in sedi congruenti (zone D) studiando apposite modalità di incentivazione allo spostamento stesso.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

3. I VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Nell'analisi del territorio comunale in funzione delle scelte pianificatorie è necessario individuare e descrivere gli elementi che danno origine a vincoli, sia come "vincoli sull'oggetto" sia come "fascia di rispetto da esso".

Le zone soggette a vincolo sono individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici del P.R.G.C.

Dall'esame del territorio di Bitritto si rilevano i seguenti elementi vincolanti.

Opere infrastrutturali:

- viabilità;
- ferrovia;
- acquedotti;
- impianti fognanti
- metanodotti;
- elettrodotti.

Altri vincoli:

- zona di rispetto cimiteriale;
- fabbricati sottoposti o da sottoporre a tutela storico-artistica;
- zona di tutela paesaggistica (PUTT);
- zona a rischio idraulico e ad alta pericolosità (PAI).

Per ognuno riportiamo in appendice e nelle NTA i riferimenti legislativi attinenti ed il tipo di vincolo che comportano, con l'applicazione delle norme alla specificità dei casi presenti nell'area in questione.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

4. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

A seguito di quanto elaborato dai dati demografici e statistici disponibili sul Comune di Bitritto, ed esposto approfonditamente nei Rapporti di Settore, si può elaborare il dimensionamento delle previsioni insediative del P.R.G.C. al 2016², termine del loro quindicennio di validità esteso secondo il dettato della L.R. 31 maggio 1980, n° 56 "Tutela ed uso del Territorio" e della deliberazione G.R. n° 6320/1989.

Per giungere alla valutazione di cui sopra, sono stati confrontati i risultati ottenuti nelle analisi di Settore, aggiornati e completi sino a tutto il 1999, fino alla situazione della sola popolazione residente al 31.12.2005 (dato di fonte Anagrafe Comunale: 10.415 abitanti circa), rispetto alla quale si è potuto certamente considerare ancora valido nella proiezione al 2016, quindi stabile, il trend largamente positivo dei coefficienti di sviluppo demografico dei residenti già evidenziato nei rapporti di settore.

4.1 Settore residenziale³

L'analisi settoriale riportata dal CUR nella relazione istruttoria approvata dalla deliberazione di G.R. n° 1508/2005 applica pedissequamente le indicazioni metodologiche per il calcolo del fabbisogno residenziale descritte nella deliberazione G. R. n° 6320/1989, ma è viziata nei calcoli da alcuni importanti errori e refusi.

In particolare risultano errate le percentuali medie di incremento calcolate per i periodi temporali di riferimento del calcolo statistico, che invece sono riportate correttamente nella tabella che segue:

² Nuovo riferimento temporale in funzione della data di approvazione condizionata del PRGC (delibera G.R. n° 1508/2005)

³ paragrafo interamente riscritto

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

Residenti, n°	Variazione % a/a	Data di riferimento	Variazione % media annua decennio intercensuario	Variazione % media annua quindicennio	Variazione media % annua 1991-1999
5.918	-	31.10.1981 (*)			
5.911	-	31.12.1981			
6.082	+ 2,89	31.12.1982			
6.339	+ 4,23	31.12.1983			
6.648	+ 4,87	31.12.1984			
6.980	+ 4,99	31.12.1985			
7.324	+ 4,93	31.12.1986			
7.815	+ 6,70	31.12.1987			
8.198	+ 4,90	31.12.1988			
8.405	+ 2,52	31.12.1989			
8.693	+ 3,43	31.12.1990			
8.804	+ 1,29	31.10.1991 (*)	+ 4,07		
8.824	+ 1,51	31.12.1991 (**)			
8.858	+ 0,61	31.12.1992 (**)			
9.198	+ 3,84	31.12.1993 (**)			
9.433	+ 2,55	31.12.1994			
9.533	+ 1,06	31.12.1995			
9.636	+ 1,08	31.12.1996			
9.688	+ 0,54	31.12.1997			
9.646	- 0,43	31.12.1998			
9.732	+ 0,89	31.12.1999		+ 2,61	+ 1,29
Riporto dei dati annuali oltre il periodo temporale preso a base per il dimensionamento del Piano (verifica del trend)					
9.893	+ 1,65	31.12.2000			
9.827	-	31.10.2001 (*)			
9.948	+ 0,05	31.12.2001 (**)			
10.098	+ 1,51	31.12.2002 (**)			
10.145	+ 0,47	31.12.2003 (**)			
10.298	+ 1,51	31.12.2004			
10.415	+ 1,14	31.12.2005			

(*) dato censimento generale popolazione

(**) dato ufficioso per allineamento dati censuari
dati ISTAT, Anagrafe comunale

E' doveroso sottolineare che anche la determinazione del fabbisogno abitativo riportata nella Relazione generale al PRGC era viziata da un errore di metodo: le medie degli incrementi demografici, infatti, erano state calcolate come ripartizione media dell'incremento assoluto in ogni anno di ciascun periodo e non come medie degli incrementi annuali registrati. L'errore derivato è però molto meno importante, in valore numerico assoluto, di quello caratterizzante il prospetto sinottico a pag. 12 della relazione del CUR.

La situazione è sintetizzata nella seguente tabella di confronto:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

periodo di riferimento	temporale	di	Media % nella Relazione PRG	Media % nel parere CUR	Media % effettiva degli incrementi annuali
Decennio 1981-1991	intercensuario		4,93	2,45	4,07
Quindicennio 1984-1999			4,20 (riferito erroneamente al quindicennio 1981-1995)	2,11	2,61
Periodo 1991-1999			1,29	1,19	1,29

Applichiamo quindi il metodo statistico-matematico statuito dalla delib. G.R. 6320/1989. I dati statistici demografici e delle abitazioni corrispondono a quelli propri del P.R.G.C. consegnato nel marzo 2000 (dati statistici aggiornati al 1999) e adottato nel giugno 2001; le consequenziali proiezioni sono state quindi riferite al 2016, cioè a quindici anni dall'adozione, correggendo una ulteriore imprecisione riscontrata sia nella Relazione al PRG sia nella relazione del CUR.

Media annua incremento % decennio intercensuario 1981-1991	4,07%
Media annua incremento % quindicennio 1984-1999	2,61%
Media annua incremento % periodo post-censuario 1991-1999	1,29%
Media delle medie	2,66%

Si applica quindi, tenendo conto del valore della media delle medie così corretto, la formula di calcolo del tasso composto per ottenere la proiezione demografica all'anno 1999+2+15 (anno 2016): $ab. 9.732 * (1,0266)^{17} = ab. 15.206$

Si sottolinea il fatto che le medie incrementali annue per ogni periodo sono state ora calcolate come media degli incrementi e non come media aritmetica dell'incremento assoluto di popolazione ripartita sul periodo considerato, che risultava essere, nella Relazione del PRG di valore maggiore, come prima dimostrato.

Per tale popolazione insediata, adottando il valore indice di occupazione tendenziale attualizzato pari a **0,70 ab/vano**, occorreranno all'anno 2016 complessivamente 21.723 vani teorici (100 mc/vano).

Si propone, infatti, in aggiornamento rispetto a quanto riscontrato alla data di consegna del PRGC, di ricalcolare i fabbisogni rispetto all'indice di occupazione tendenziale verificato **già oggi** a livello regionale e nazionale in 0,70 ab/vano (dati ISTAT 2004), anziché rispetto a 0,75 ab/vano come prospettato nel 1999, in maniera da ottenere un risultato più attendibile del precedente, in proiezione futura al 2016.

Si può, a questo punto, calcolare il fabbisogno teorico di abitazioni sulla base del numero medio di componenti per famiglia, per il quale disponiamo dei dati censuari definitivi per il 1991 e per il 2001, nonché della tendenza nazionale proiettata al 2015, che considereremo a maggior ragione valida anche per il 2016 (dati ISTAT):

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

Anno	1991	2001	2016
Popolazione residente, n°	8.804	9.827	15.206
Famiglie residenti, n°	2.746	3.289	5.226
Media Componenti/famiglia	3,21	2,99	2,90
Abitazioni esistenti (di cui occupate)	3.084 (2.743)	3.633 (3.168)	? - (5.226)
Stanze totali esistenti	12.165	14.805	21.723(*)
Indice di affollamento ab/vano	0,80	0,76	0,70

(*) nell'ipotesi di abitazioni tutte occupate con in media 4,25 stanze/abitazione, tale dato corrisponde al fabbisogno di stanze – cioè di vani – al 2016

Occorreranno, pertanto, nel 2016 un totale di almeno 5226 abitazioni (tutte occupate dalle famiglie residenti) e 21.700 stanze (anch'esse occupate) circa. Cioè circa 2.000 abitazioni in più rispetto a quelle che risultavano esistenti ed occupate nel censimento 2001.

Si ricorda che alla presentazione del Piano (marzo 2000), il fabbisogno al 2014 fu calcolato in 23.333 stanze teoriche per i 17.500 abitanti allora stimati.

Ricalcoliamo a questo punto il fabbisogno residenziale attraverso il confronto tra i due metodi di calcolo proposti dalla Del. G.R. 6320/1989, introducendo i dati corretti rispetto a quelli già riportati nella Relazione Generale al PRGC e nella analisi del CUR.

Calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale (1° procedimento)

1. Popolazione residente prevista nel 2016	n°	15.206
2. Indice di affollamento medio programmato al 2016	occ/st	0.70
3. Necessità teorica di stanze al 2016, (1)x(2)	st.	21.722
4. Totale stanze censite al 2001 (dato censuario che si ritiene congruo applicare in luogo del dato stimato al 1999)	st.	14.805
5. Totale stanze di riferimento al 2001	st.	14.805
6. Stanze inidonee oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche valutate in funzione dell'età delle costruzioni (dati censimento 1991), da detrarre:		
- il 50% di quelle costruite prima del 1919	n°	713
- il 20% di quelle costruite tra il 1919 e il 1946	n°	126
- il 5% di quelle costruite tra il 1947 e il 1960	n°	25

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

7. Stanze "fisiologicamente" non occupate rispetto al totale 2001, pari al 5% di esso, da detrarre	n°	740
8. Totale stanze non idonee o inoccupate (6) + (7)	st.	1.604
9. Stanze idonee al 31.10.2001 (5)-(8)	n°	13.201
10. Stanze ancora realizzabili nel PdF dal 2001 ad oggi (stima)	n°	500
11. Fabbisogno residuo di edilizia residenziale al 2016 (3)-(5)+(8)-(10)	st.	8.021
12. Fabbisogno di stanze per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale (15%)	st.	800
13. Fabbisogno complessivo di stanze al 2014 (11)+(12)	st.	8.821

Calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale (2° procedimento)

1. Famiglie residenti nell'anno 2016	n°	5.226
2. Dotazione abitazioni al 1999 (dato censimento 2001)	n°	3.633
3. Totale abitazioni censite al 2001	n°	3.633
4. Abitazioni inidonee (oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche) valutate in funzione del numero di stanze al 1991, supposto invariato rispetto al censimento 2001 per il quale non disponiamo di dati disaggregati:		
- il 100% di quelle costituite da 1 stanza	n°	74
- il 30% di quelle costituite da 2 stanze	n°	80
- il 5% di quelle costituite da 3 stanze	n°	24
5. Abitazioni fisiologicamente non occupate rispetto al totale (3) pari al 5%,	n°	182
6. Totale (4) + (5)	n°	360
7. Totale abitazioni idonee e disponibili al 1999 (3)-(6) (si considera congruo il dato censuario del 2001)	n°	3.273
8. Abitazioni ancora disponibili in PdF dal 2001 ad oggi (stima)	N°	120
9. Fabbisogno di abitazioni al 2016 (una abit/famiglia) (1)-(3)+(6)-(8)	n°	1.833

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
 REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
 GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

10. Fabbisogno di abitazioni per terziarizzazione e secondarizzazione edilizia residenziale (15% di (9))	n°	275
11. Fabbisogno complessivo di abitazioni al 2016 (9)+(10)	n°	2.108
12. Numero medio stanze per abitazione al 2016	st/ab	4.25
13. Fabbisogno complessivo di stanze al 2014 (11)x(12)	st.	8.959

La media tra i valori del fabbisogno di stanze teoriche al 2016 calcolati con i due procedimenti è pari a **8.890** stanze, e tale numero viene preso come base per la determinazione del fabbisogno di stanze teoriche da realizzare nel periodo di validità delle stime (quindici anni) per il dimensionamento del PRGC. Esso è perfettamente raffrontabile, per verifica di attendibilità del dato, con quello derivante dal calcolo del fabbisogno di stanze in funzione del numero di abitanti insediabili tra il 1999 e il 2016. Per i futuri 5.474 abitanti occorrerebbero infatti 7.820 nuove stanze teoriche che, incrementate del 15% per le necessità ingenerate dai fenomeni di terziarizzazione e secondarizzazione (trasformazioni in uffici, sedi di attività terziarie e artigianali compatibili con la residenza, etc.), diverrebbero in totale **8.993**, come si vede numero estremamente vicino a quello generato dal calcolo dei fabbisogni delle famiglie insediate.

Occorrerà dunque realizzare **889.000 nuovi vani teorici**, da localizzare nelle maglie omogenee di espansione di tipo "C1" e "C2", parte di queste ultime rivenienti – inedificate - dal Programma di fabbricazione.

Le cubature corrispondenti al fabbisogno abitativo nelle zone di futura espansione ammonteranno dunque a **889.000 metri cubi**.

4.2 **Settore produttivo**⁴

A proposito dei criteri seguiti per il dimensionamento delle zone omogenee di tipo "D" destinate ad insediamenti produttivi, si richiama innanzitutto la delibera di C.C. n. 12 del 5 Aprile 1997, "Piano regolatore generale del Comune di Bitritto: delibera preliminare all'elaborazione della Bozza del P.R.G.", nella quale vennero stabiliti gli indirizzi programmatici per la stesura della Bozza del Piano, ai sensi dell'art. 16, secondo comma, della L.R. 31 maggio 1980, n.56.

Nel deliberato si affermava una visione di Bitritto intesa come centro urbano che non dovesse solo vivere della sua rendita di posizione nei confronti del vicino Capoluogo, ma che al contrario considerasse prioritarie tutte le iniziative tese a recuperare e valorizzare le proprie peculiarità culturali e produttive.

Si individuavano a proposito di queste ultime tre diverse fasce di interessi da salvaguardare con l'opportuna individuazione di opportune aree di insediamento:

⁴ paragrafo inserito ex novo per sostanziare le scelte dimensionali delle aree destinate a fini produttivi secondari e terziari (rif. Paragrafo 5.2 della relazione del CUR)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

- Artigianato, in particolare quello locale, con necessità di norme che consentissero una contestuale previsione di abitazioni e aziende produttive;
- Piccola e media impresa sia con vocazione industriale che commerciale;
- Insediamenti anche di rilevante importanza, ma sempre di tipo non inquinante o dannoso per la salute.

Lo scopo dichiarato era *"quello di consentire l'apertura, seppur oculata, del nostro territorio ad altri tipi di interventi che consentano alla nostra cittadina di evitare di trasformarsi in un dormitorio al servizio della vicina città"*.

Veniva inoltre rivendicata la possibilità di ospitare insediamenti di iniziative economiche anche nei settori più tradizionalmente consoni alle tradizioni bitrittesi, come quello agricolo, seppur con le nuove tecnologie e in nuove forme, come l'agricoltura biologica.

Come area per lo sviluppo delle attività artigianali/industriali veniva individuata la zona che ha come asse di riferimento la S.P. per Modugno, a partire, grosso modo, dalla iniziativa ex Olivetti (ora Getronics – EDS) e in proseguimento della stessa: verso est con la zona omogenea "D2" destinata alle attività del terziario e del terziario avanzato oltre la S.P. 234 (ex SS 271), verso sud fino alla SP per Bitetto, in modo da contestualizzare e razionalizzare tutte le situazioni produttive spontaneamente sviluppatesi nel tempo, in particolare per gli insediamenti oggi esistenti al margine delle due strade provinciali per Modugno e per Bitetto, che costituiscono delle situazioni prive di organizzazione e di servizi di non trascurabile impatto dimensionale e produttivo.

In definitiva, si proponevano: incentivazione delle iniziative d'attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza nel tessuto urbano consolidato; delocalizzazione delle attività incompatibili nelle nuove zone "D"; incentivazione di grandi iniziative di carattere economico e produttivo con previsione di aree territoriali omogenee a partire dall'area interessata dall'insediamento Olivetti e da porre all'esterno della variante alla ex SS 271 in direzione nord-sud; contestuale attrezzamento di un'area polifunzionale produttiva, in prosieguo della prima, tramite la quale riportare a condizioni di contestualizzazione urbana delle preesistenze produttive insediate nelle zone che hanno come fulcro la S.P. per Modugno e la S.P. per Bitetto; adeguata e non impeditiva Normativa Tecnica di Attuazione nell'ottica del rispetto delle numerose richieste avanzate dalle rappresentanze delle forze produttive, cittadine e non.

In tale ottica, il dimensionamento delle zone omogenee per attività produttive non ha potuto assolutamente basarsi sulle tabelle di riferimento proposte dalla del. GR 6320/1989, essendo impossibili raffronti significativi tra l'attuale composizione qualitativa della popolazione in età da lavoro residente in Bitritto e i fabbisogni programmatici del Comune. Le quantità di previsione insediative per categorie professionali rivenienti dalle citate tabelle, infatti, sono riferite ad un campione atipico di popolazione essenzialmente impiegata nei servizi e in agricoltura e per di più numericamente irrilevante ai fini del dimensionamento di un'area industriale. Si è dunque scartato a priori che tale metodo potesse essere efficace e credibile e ci si è basati sui dati reali dei settori produttivi in crescita e sulla domanda effettiva di situazioni insediative.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

Perciò, all'epoca della redazione definitiva del Piano, nella configurazione poi adottata dal Consiglio Comunale nel giugno 2001, la struttura delle zone D1 tenne conto, oltre che degli insediamenti già esistenti, anche della localizzazione in contrada Parco Vecchio (situata a nord ovest del territorio comunale tra la SS 271 e il confine amministrativo con Modugno) del Consorzio "NOBIS" s.c.a.r.l., costituito da tre aziende operanti nell'indotto della produzione di salotti, per un investimento di 40 miliardi di lire e l'utilizzo di 290 addetti su una superficie comprensoriale di circa 8 ha; l'insediamento era in fase di realizzazione a seguito della sottoscrizione di un apposito Accordo di Programma ex L.R. 34/1994 avvenuta il 24.03.1999 (la cui realizzazione è oggi in corso di completamento).

Erano inoltre pervenute all'epoca al Comune di Bitritto ulteriori richieste di insediamento di stabilimenti produttivi e precisamente da parte di:

- "Adriatica Allevamenti", azienda zootecnica per un investimento di circa 36 miliardi di lire e 150 addetti per un fabbisogno di aree di circa 6 ha;
- "Plastics s.r.l.", investimento di 9 miliardi di lire e 20 addetti per un fabbisogno di aree di circa 2,5 ha;
- "Cordami s.r.l.", stessa dimensione della precedente;
- Monsoft srl, informatica e servizi alle imprese, per un investimento di circa 3 miliardi di lire e 10 addetti, con un fabbisogno di aree di circa 1,5 ha

In totale, si trattava dunque di investimenti aziendali dell'ordine di circa 97 miliardi di lire e disponibilità per circa 490 posti di lavoro su circa 20,5 ha, in parte già oggi attivati. In aggiunta alle superfici già occupate dagli insediamenti preesistenti, circa ulteriori 8 ha.

Le proposte contenute nel P.R.G.C. sono da considerarsi, quindi, prima di tutto conferme ed ampliamenti delle direttrici preesistenti nella pianificazione previgente, dove le aree per gli insediamenti produttivi erano localizzate ad ovest dell'abitato, lungo gli assi di collegamento principali in direzione E-W, con massima concentrazione nel quadrante ovest. Ad esse è stata data una connotazione essenzialmente artigianale e per piccola industria, con l'intenzione di raccogliere essenzialmente la domanda insediativa tanto delle imprese operanti all'interno del Comune quanto di iniziative esterne, ma senza porre vincoli di difficile superamento nel caso – dimostrato e richiesto- di allocazione di iniziative importanti, dal punto di vista dimensionale, occupazionale, strutturale.

La proposta di ampliamento e potenziamento comprende inoltre la possibilità di prevedere insediamenti di tipo misto residenza-unità produttive, nella convinzione di poter così vitalizzare una serie di possibilità realizzative di un piano di valorizzazione delle potenzialità dell'artigianato locale cosiddetto "di servizio" alla funzione residenziale urbana.

Ad oggi vanno descritte due nuove, importanti iniziative, portata all'attenzione del Comune di Bitritto tra il dicembre 2004 e l'aprile 2005: la prima, promossa da un costituendo consorzio di imprese artigiane sotto il coordinamento dell'UPSA CONFARTIGIANATO, proprietarie di suoli per circa situati in contrada Parco Vecchio (Zona D1 del PRGC adottato), tra l'insediamento consortile NOBIS scarl e la SP 236, raccoglie circa venti aziende che hanno presentato una proposta di realizzazione di

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

un'area produttiva a carattere artigianale ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 per un'estensione di circa 22 Ha; la seconda prevede la realizzazione su un'area di circa 10 Ha, di un centro di logistica aziendale a sud della strada comunale Parco Vecchio

In definitiva, le superfici comunque interessate, ad oggi, da insediamenti esistenti ovvero programmati o comunque richiesti e possibili, ammontano almeno a 60 ettari, oltre il 75% di quelle pianificate come "D1" nel PRGC adottato che ammontano complessivamente a circa 86,22 Ha.

Si rimarca che le aree per la produzione, infine, sono state intese concettualmente come aree attrezzate di servizi di interesse generale per promuovere e rendere appetibile l'offerta di siti idonei all'insediamento di imprese provenienti dall'esterno del Comune, oltre che per incentivare la capacità imprenditoriale locale, fatto che certamente porterebbe a valutazioni positive, nell'ambito delle attuali impostazioni delle politiche di *marketing* aziendale e territoriale da parte delle aziende verso il territorio di Bitritto, meno congestionato di altre situazioni urbane limitrofe e comunque molto ben servito da infrastrutture stradali e dunque facilmente raggiungibile, ad esempio, dal Porto di Bari (asse Nord-Sud e Tangenziale) e dall'Aeroporto di Bari-Palese. E posto sulla direttrice autostradale Bologna – Taranto.

Per quanto concerne le aree per insediamenti produttivi specializzati dedicate al terziario, al terziario avanzato, alle tecnologie innovative, al settore trasportistico, al Piano Regolatore Generale è stato demandato un preciso compito di riqualificazione della struttura funzionale del territorio comunale. Il peso organizzativo, infatti, che le succitate attività potranno assumere all'interno della programmazione economica comunale, sono vitali per il Comune di Bitritto, perché possa integrare un proprio ruolo da protagonista nel più complesso tessuto insediativo produttivo dell'area metropolitana barese. Sono collocate, come detto, nel triangolo costituito dalle SP 236, dalla via Bari e dal tracciato dell'elettrodotto TERNA 380 Kv, per una estensione proposta di circa 27,60 Ha, con vertice nella zona di svincolo di Bitritto Nord della strada provinciale SP 236.

La zona omogenea per attività produttive previsto a ovest del territorio comunale, potrà ospitare iniziative imprenditoriali relative a tutti i settori del terziario, introducendone di non tradizionali come ad esempio:

- produzione di componentistica Hi-tech;
- insediamenti per la distribuzione delle merci;
- servizi e supporti alla industria agroalimentare;
- servizi reali e generali alle imprese;
- attività di "*entertainment*"

Proprio in tale previsione organizzativa si collocano due importanti richieste insediative giunte al Comune negli ultimi tre anni, che da sole coprirebbero l'intera offerta di aree nella Zona D2:

- per un centro di logistica aziendale per la trasformazione di semilavorati, proposto da un gruppo internazionale (richiesti da 18 a 24 Ha);
- per un cosiddetto "*retail park*" per attività commerciali e del tempo libero, su un

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

area di almeno 12-15 ha, da parte di imprenditori locali per conto di Gruppi della Distribuzione commerciale di livello nazionale.

Rispetto all'insieme delle individuazioni di zona prospettate, può configurarsi un quadro programmatico nel quale possono confluire iniziative imprenditoriali, amministrative e finanziarie di vario genere e peso; si consideri l'importanza che recentemente hanno assunto le questioni della logistica aziendale e di filiera produttiva nell'ambito delle politiche di sviluppo del mercato globale.

Tali indirizzi generali possono tra l'altro avvalersi delle risorse disponibili in Programmi Nazionali e Comunitari, p. es. i P.O.R..

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. potrà quindi avvalersi di strumenti opportunamente inseriti nelle logiche di indirizzo sopracitate, appoggiandosi alle risorse finanziarie che esse comprendono, purchè l'offerta di aree da sottoporre alle trasformazioni urbanistiche necessarie sia adeguata e non ristretta da considerazioni incongruenti con i programmi di politica territoriale comunale in ambito metropolitano.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

5. I CONTENUTI DEL P.R.G.C.

5.1 *Il sistema relazionale esterno*

Il sistema relazionale di Bitritto con i Comuni limitrofi si avvale sostanzialmente della rete stradale storica, di tipologia radiocentrica, carente dal punto di vista dimensionale e soprattutto realizzata in totale attraversamento del centro urbano. Da circa un anno la città viene servita nei collegamenti nord-sud dalla variante alla SS 271, ora passata all'Amministrazione Provinciale come SP 236, la quale consente al traffico automobilistico di scavalcare completamente il centro abitato, realizzando un più rapido ed efficiente collegamento di Bari con l'hinterland verso Matera. Il nuovo asse stradale si innesta sul vecchio, a nord del territorio comunale, nei pressi dello svincolo autostradale di Bari Sud della A 14. La presenza al margine nord del territorio comunale dell'Autostrada e del casello Bari Sud è stato opportunamente valorizzato nel Piano al fine di favorire al massimo le potenzialità di accoglimento di insediamenti produttivi e commerciali, soprattutto con riferimento alle PMI.

Il tracciato della SP 236 è raccordato alla città tramite quattro svincoli plurilivello: il Piano ne ha ulteriormente potenziato la funzione di asse di collegamento fornendola di complanari, in modo da permettere l'accesso alle aree limitrofe e soprattutto alle aree produttive, interconnettendole tra di loro. In questa logica lo svincolo Nord della statale è stato in parte ridisegnato, permettendo contemporaneamente la distribuzione esterna alle aree produttive per attività terziarie e terziarie avanzate e la penetrazione nel centro abitato dal vecchio tracciato stradale dismesso dall'ANAS.

Rimangono attivi, ancorchè opportunamente rinforzati, i collegamenti viari con gli altri comuni dell'hinterland.

Infine, la linea ferroviaria in corso di costruzione che sarà gestita dalle Ferrovie Appulo Lucane: essa proviene da est, scavalcando l'autostrada e la via Loseto per poi arrivare, sempre in viadotto, al nodo di testa posizionato nel settore est del centro cittadino. Al termine del suo percorso, studiato per rendere minime le interferenze con l'abitato presente e futuro, esiste la possibilità di localizzare attrezzature di parcheggio e servizi di vario tipo per gli utenti. La scelta di costruire il percorso ferroviario urbano in rilevato, realizzata a partire dallo scavalco del lama Baronali, permette di sottopassare all'occorrenza la barriera ferroviaria in ogni suo punto senza particolari difficoltà, evitando ogni cesura definitiva del territorio comunale.

5.2 *Il sistema relazionale interno*

Tramite il PRGC si è provveduto a razionalizzare l'assetto della viabilità esistente all'interno della zona già urbanizzata evitando, ove possibile, di abbandonare i tracciati storici delle strade urbane. Si è provveduto, tra l'altro, a correggere le previsioni del PdF che si sono rivelate incompatibili⁵ con la situazione dello stato di

⁵ Il PdF era stato redatto su una base cartografica risultante dall'unione di fogli di mappa catastale ricavati da copie xerografiche, con le conseguenti e ovvie imprecisioni.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

fatto e a prendere atto delle realizzazioni di tronchi stradali, anche marginali e/o rurali maturate nel periodo di validità dello stesso Pdf. La viabilità di Piano prevista a servizio delle nuove zone di sviluppo della città è stata inserita nella logica di ottenere sempre maglie omogenee servite da tutti i lati da strade di opportuna dimensione, generalmente a doppia carreggiata con banchina centrale alberata. La viabilità di Piano assume così il ruolo di principale ordinatore funzionale degli interventi insediativi, permettendo in prospettiva la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e delle reti energetiche secondo tracciati prefissati. Nella normalizzazione degli interventi sulla viabilità urbana di PRGC è stato dato giusto rilievo, anche attraverso la prescrizione di approntare successivi strumenti urbanistici attuativi, alle seguenti questioni:

- larghezza della sede stradale;
- dotazioni di opportune sedi per il parcheggio delle auto;
- arredo urbano delle pertinenze stradali;
- rapporto della viabilità con i luoghi d'incontro sociale;
- tipologia delle pavimentazioni e dei manti di usura.

5.3 Le aree per la residenza

5.3.1 Centro storico e suo ampliamento

Il Pdf individuava come zona omogenea di tipo "A" la parte del centro abitato di impianto altomedioevale raccolta attorno all'antico Casale, attualmente sede dell'Amministrazione comunale. La zonizzazione del P.R.G.C. amplia la zona di interesse storico-ambientale, avendo riscontrato dall'indagine diretta la presenza di una significativa presenza di edifici ed ambienti storicamente importanti nell'intorno del nucleo primigenio. Nella nuova individuazione, suscettibile di modifiche e ulteriori approfondimenti nella fase di attuazione del PRGC, entra a far parte, tra gli altri, lo spazio aperto lastricato posto di fronte al chiassetto di ingresso all'attuale zona storica. La zona così determinata andrà sottoposta alla regolamentazione di un apposito Piano Attuativo delle previsioni di PRGC, nel quale dovranno opportunamente essere considerati gli aspetti conservativi e valorizzativi del patrimonio edilizio storico e dell'impianto urbanistico ivi compreso insieme con le esigenze di rinnovo e completamento degli edifici di recente costruzione; la zona già perimetrata nel P.d.F., con le opportune eventuali integrazioni nelle immediate adiacenze, sarà sottoposta a regime di tutela storico-architettonica e ambientale, da perseguire opportunamente tramite una revisione in aggiornamento del Piano Particolareggiato di recupero esistente, incorporato per il momento nelle NTA del PRGC.

Alla Zona storica di Bitritto viene affidato il compito, così come precedentemente evidenziato, di racchiudere simbolicamente le connotazioni più profonde dell'autonomia culturale e sociale del Comune, in integrazione dialettica con le esigenze dello sviluppo territoriale complessivo della città.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

5.3.2 Completamento urbano

Nelle zone omogenee di completamento urbano definite di tipo "B" già individuate nell'ambito delle previsioni di PdF, esiste ancora una limitata suscettività volumetrica alla data di approntamento del presente P.R.G.C. Le ipotesi di intervento possibile sono ovviamente condizionate dalle volumetrie e dalle tipologie preesistenti: possono eseguirsi, dove possibile, sopraelevazioni, completamenti e ampliamenti, sostituzioni edilizie. Una parte di esse, come già detto, è stata ritipizzata come "A1". Le zone "B" di relativamente vecchio e consolidato impianto vengono rinominate zone "B1", con indice di fabbricabilità pari a 5 mc/mq, mentre vengono individuate le tipologie dette "B2" e "B4", corrispondenti rispettivamente alle espansioni tipo "C1" e "C2" già previste nel PdF e ad oggi edificate o comunque già rese oggetto di lottizzazioni approvate e convenzionate. Queste ultime zone conservano l'indice di fabbricabilità territoriale riveniente dal loro precedente "status" normativo e continueranno ad essere regolate dalle norme urbanistiche dei loro piani attuativi fino alla sostituzione o all'aggiornamento degli stessi. Complessivamente, il nuovo PRGC tende a favorire nelle zone "B" l'impianto di una struttura residenziale integrata con attività terziarie, artigianali, direzionali e commerciali compatibili con la residenza, al fine tra l'altro di recuperare ad altro uso urbano le attuali preesistenze di residenze impropriamente localizzate al livello stradale.

Le zone "B3", infine, sono quelle che, essendo state originate da fenomeni relativamente ampi di abusivismo edilizio, necessitano di piani esecutivi particolareggiati di recupero ovvero di riqualificazione urbanistica, ai fini della loro corretta integrazione con la struttura urbana di contesto.

5.3.3 Espansione

La trattazione del complesso argomento delle zone di espansione residenziale parte dalle considerazioni svolte in Premessa sul ruolo che la politica territoriale e urbana del Comune vuole perseguire nell'ambito del sistema metropolitano barese di cui fa parte. Si è pertanto deciso, in accordo con i programmi dell'Amministrazione Comunale, di impostare la nuova politica urbanistica delle espansioni omogeneizzandone le potenzialità rispetto a opportuni parametri urbanistici, individuati in funzione dei valori di soglia minimi accettabili per consentire realizzazioni edilizie economicamente valide tanto per i soggetti attuatori quanto per gli Enti preposti alla realizzazione e alla gestione delle urbanizzazioni relative, in primo luogo lo stesso Comune. Le zone di espansione tipo "C2" già individuate dal PdF ma non ancora trasformate sono state integrate nel sistema dei comparti conservando le caratteristiche urbanistiche rivenienti dal PdF, ivi compresa la maglia situata a nord oltre il tracciato dell'elettrodotto ENEL, mentre le nuove zone di espansione saranno regolate, all'interno dell'attuazione per Comparti, da un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq per le zone "C1" e pari a 0,5 mc/mq per le zone "C2". La normativa tecnica di attuazione degli interventi nelle zone residenziali di espansione tende a facilitare al massimo le possibilità di operare interventi anche su lotti fondiari di piccole dimensioni, nella convinzione che la consuetudine e le aspirazioni degli abitanti di Bitritto privilegino forme di attuazione degli interventi edilizi che rispettino le esigenze di singoli o piccole aggregazioni di nuclei familiari, pur nella logica del minor spreco possibile di risorse. Le stesse norme dettano i criteri per non pervenire ad un eccessivo frazionamento delle aree a standards, concentrandole secondo una opportuna normalizzazione dell'uso delle

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

aree in fase di lottizzazione, intervenendo nella generalità dei casi con l'organizzazione degli interventi riportata nel Piano dei Servizi e nella struttura urbanistica dei Comparti.

L'intenzione progettuale manifestata nel Piano comprende le zone di espansione residenziale in sistemi di zonizzazione integrata del territorio nei quali siano sempre presenti anche le altre occasioni di attrezzatura dello spazio urbanizzato in funzione della migliore qualità del vivere, come, ad esempio, le residenze speciali e collettive, i servizi di interesse generale ecc..

Le previsioni insediative residenziali nel Comune hanno necessariamente tenuto conto sia degli ultimi avvenimenti di interesse territoriale (Centro di Ricerche, Progetti per insediamenti produttivi, previsione della stazione ferroviaria), sia della politica di sviluppo della residenzialità speciale e temporanea che viene posta tra gli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale (studenti, anziani etc.), programmi per i quali è possibile calcolare preventivamente un carico insediativo aggiuntivo (popolazione presente non residente) a quello dei residenti fissi per il prossimo decennio pari a circa 1.500 unità, che giustifica una previsione aggiuntiva di volumetrie espressamente dedicate al soddisfacimento di tale domanda nelle zone di espansione per circa 200.000 mc⁶, equamente ripartita in esse. In ragione di ciò e dei nuovi parametri urbanistici adottati, il fabbisogno di aree per l'espansione urbana si è proporzionato in circa 160 ettari, mentre le aree necessarie per gli standards urbanistici si sono incrementate di circa 58 ettari, in buona parte inglobati nelle nuove zone di espansione.

5.4 Le aree per i servizi urbani e gli standards urbanistici

Il nuovo disegno del territorio comunale di Bitritto risulta fortemente caratterizzato dalla presenza organizzata fin dalla fase di pianificazione generale, all'interno dei Comparti, delle aree destinate ad accogliere le dotazioni di servizi urbani e di standards urbanistici ex DM 1444/68, ivi comprese e integrate le aree già impegnate a tale scopo nei confronti dell'abitato esistente dal precedente PdF. Le zone per servizi sono state aggregate in insiemi funzionali sia tra Comparti limitrofi sia, laddove necessario e possibile, in adiacenza delle zone già edificate fino a completo esaurimento della domanda di standards. L'esame dettagliato della situazione di fatto ha evidenziato che pur non registrandosi una forte carenza quantitativa di aree destinate all'uso pubblico, esiste una notevole percentuale delle stesse in stato di abbandono e comunque inattuato, in particolare per le necessità di verde pubblico e parcheggi.

L'inserimento di fasce di verde urbano e di aree di verde attrezzato è stato inoltre finalizzato al raccordo ambientale ed urbanistico delle zonizzazioni limitrofe, in maniera particolarmente attenta quando si sono voluti valorizzare esteticamente e attenuare nella loro funzione d'uso le principali penetrazioni viarie all'interno dell'abitato. Altrettanto significativa è la sistemazione urbanistica ipotizzata all'intorno della zona storica del Comune, nella quale si sono ricercate le migliori condizioni per integrare la

⁶ Ipotesi condivisa dal CUR e riportata a pag. 15 della deliberazione di G.R. n° 1508/2005

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

funzione abitativa e la qualità ambientale alla dotazione di spazi e attrezzature pubblici e comunitari. Si rimanda all'art. 14 delle NTA per ciò che concerne la possibilità di avviare l'attuazione di Programmi Complessi su dette aree, in modo da coinvolgere anche e soprattutto risorse di origine privata nella soluzione dei problemi urbani.

Nel territorio comunale di Bitritto sono state individuate le aree già destinate a servizi, sia con attrezzature già realizzate che solamente individuate a livello di destinazione d'uso. Il risultato della ricognizione é contenuto nell'elaborato grafico annesso al Piano dei Servizi. Per ognuna di tali aree é stata calcolata la superficie a partire dal rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:5000. La superficie complessiva di tali aree assomma a circa 33,3 Ha.

L'identificazione del fabbisogno minimo a standard é stato effettuato per zone territoriali omogenee sulla base dei seguenti parametri dimensionali di progetto, con riferimento al numero di abitanti teorici insediabili (cioè gli abitanti calcolati in funzione dello standard di un abitante/vano teorico e indice di affollamento 0,7ab/vano):

- zona A1: abitanti 300 circa
- zone A2 e B1/2/3/4: abitanti 6.000 circa
- zone C1/2: abitanti 8.900 circa⁷

La tabella seguente riporta le dotazioni di aree per:

- assistenza prescolastica e scuole dell'obbligo;
- attrezzature di interesse comune;
- verde attrezzato;
- parcheggi pubblici di zona.

SUPERFICI PER STANDARDS EX D.M. 1444/68 - PREVISIONI AL 2016, mq

TABELLA RIASSUNTIVA GENERALE PER LE ZONE OMOGENEE "A", "B", "C"

	STANDARD PROCAPITE MINIMO, MQ	QUANTITA' CENSITE 1995, MQ		NECESSITA' AL 2016, MQ	DEFICIT, MQ	PREVISIONI PRGC, MQ	STANDARD PROCAPITE AL 2016, MQ
		REALIZZATE	PIANIFICATE				
Attrezzature scolastiche dell'obbligo	4,5	23.288	5.112	68.427	40.027	40.050	4,5
Attrezzature di interesse Comune (comprese zone "F")	2	19.000	160.000	30.432	-	17.800	12,93
Parcheggi pubblici di zona	2,5	1.700	1.000	38.015	35.315	40.500	2,84
Verde pubblico e verde Attrezzato (*)	9	78.800	44.000	136.854	14.054	96.000	14,39
TOTALI	18	122.788	210.112	273.708	-	194.350	34,66

(*) il dato tiene conto delle superfici del campo sportivo comunale e delle aree sportive a conduzione privatistica in zona "F" di P.d.F.

⁷ dati aggiornati alle previsioni di PRGC e alle zone di espansione previste dal P.d.F ed effettivamente realizzate

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

Il calcolo delle quantità di aree necessarie per standards urbanistici é stato fatto sulla base della previsione insediativa totale di 15.216 abitanti al 2016. Nelle zone di espansione, le aree da cedere per standards urbanistici considerate nelle quote indicate in tabella compenseranno esattamente le necessità. In realtà, la disponibilità di aree da cedere utilizzabili per servizi e attrezzature di interesse collettivo nell'ambito dei comparti è sensibilmente maggiore (sarà oggetto di specificazione sia nel Piano dei Servizi che nelle schede indicative per l'attuazione dei comparti).

Rimandando alla tabella A per i dettagli, il fabbisogno complessivo di aree per ottenere la dotazione minima inderogabile é di 27,4 Ha circa. La superficie complessiva delle aree già destinate a servizi e standards urbanistici appare più che sufficiente a coprire la dotazione minima inderogabile, in ordine alla quantità totale necessaria, mentre per le singole specializzazioni degli standards, le aree precedentemente censite sono state classificate in funzione della destinazione d'uso. I risultati del censimento e della successiva classificazione sono anche riportati nella tavola grafica tematica.

E' evidente che la quantità di aree effettivamente utilizzate per le varie tipologie di standards é carente per le scuole dell'obbligo, per il verde attrezzato, per i parcheggi pubblici, nonostante la disponibilità esuberante di aree non ancora utilizzate e/o trasformate, la cui superficie assomma ad oltre 21 Ha.

L'esatta determinazione delle preesistenze e delle previsioni delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico sarà oggetto del Piano Particolareggiato dei Servizi di cui all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

5.5 Le aree per le attività produttive

5.5.1 Artigianato e industria

Preesistenti nella pianificazione del PdF, le aree sottoposte a Piano per gli insediamenti produttivi erano localizzate a ovest dell'abitato, quasi a ridosso del Centro storico. Esse avevano una connotazione essenzialmente artigianale, con l'intenzione di raccogliere la domanda insediativa delle imprese operanti all'interno del Comune. L'inefficacia dello strumento urbanistico attuativo in rapporto a tale previsione, non ne sminuisce l'importanza programmatica e quindi il PRGC ha confermato la scelta localizzativa compiuta in Consiglio Comunale della porzione di territorio compresa tra le provinciali per Modugno e Bitetto ad ovest della SS 271, dimensionandola a più realistiche considerazioni sulle effettive richieste insediative. La proposta insediativa verrà attuata con riferimenti normativi del tutto nuovi, tesi a rendere possibile un insediamento di tipo misto residenza-unità produttive-servizi, nella convinzione di poter così vitalizzare una serie di possibilità realizzative di un piano di recupero dell'artigianato locale cosiddetto "di servizio" alla funzione residenziale urbana. Le aree ricadenti nel perimetro della zona omogenea per attività artigianali e industriali verranno sottoposte ad appositi piani di comparto estesi a sottomaglie della zona.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

5.5.2 Terziario, terziario avanzato, trasporti

Per quanto concerne le aree per insediamenti produttivi specializzati dedicate al terziario, al terziario avanzato, alle tecnologie innovative, ai servizi di settore, il Piano Regolatore Generale può essere garante della riqualificazione dell'intera struttura funzionale del territorio comunale. Il peso organizzativo, infatti, che le aree previste per le succitate attività assumono nel disegno di Piano, porteranno, in presenza di sane e capaci politiche gestionali, il Comune di Bitritto ad assumere un ruolo di primissimo piano nel più complesso tessuto insediativo dell'area metropolitana barese. Il sistema di zone omogenee per attività terziarie avanzate previsto a nord del territorio comunale, che già include l'area del più volte richiamato Centro di Ricerche in tecnologie informatiche, appoggiato al potente sistema relazionale metropolitano ed interregionale, potrà ospitare, tra le altre, iniziative imprenditoriali relative a numerosi settori produttivi, esemplificativamente:

- innovazione scientifica e tecnologica, ricerca applicata;
- laboratori e industria leggera innovativa nei processi;
- meccanica di precisione;
- robotica - produzione di componenti elettronici;
- insediamenti per la grande distribuzione delle merci;
- piccola industria agroalimentare.

Il secondo sistema di zone omogenee interrelate per attività commerciali si sviluppa a sud-ovest del casello autostradale, in adiacenza al tracciato della nuova sede stradale della SP 236. A tale sistema vengono conferiti più ruoli significativi, oltre a quello preminente degli insediamenti a fini commerciali; per esempio:

- fornire servizi al trasporto su gomma di persone e cose;
- fornire servizi di ristorazione;
- raccogliere attività di commercializzazione e di promozione per i prodotti delle aziende manifatturiere locali;
- offrire zone di deposito e di stoccaggio materiali e merci
- permettere insediamenti di attrezzature per il tempo libero e la socializzazione.

Tale gamma di ruoli e servizi, di per sé notevolmente complessa, renderebbe auspicabile in fase di progettazione il supporto di uno studio di fattibilità tecnico-economico e gestionale, in modo da porre l'Amministrazione Comunale nella migliore condizione per valutarne i reali effetti e ricadute sul sistema territoriale comunale. Attraverso l'utilizzo delle procedure amministrative oggi previste dalla legge, ad esempio le Conferenze di servizi, potrà responsabilmente assicurarsi il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati alla definizione del progetto. Tutte le zone omogenee per le attività descritte nel presente paragrafo saranno soggette alla attuazione di uno strumento urbanistico **esecutivo di comparto per maglie urbanistiche o sottomaglie** di impostazione pubblica o privata.

5.5.3 Agricoltura

Essendo ancora per il Comune di Bitritto l'Agricoltura una attività di primissimo piano,

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

il PRGC le attribuisce una rilevanza non secondaria nell'assetto territoriale futuro. In questo particolare campo, la normativa di attuazione dello strumento urbanistico generale offre i supporti necessari all'incremento delle possibilità insediative di aziende agricole e similari, legandone i possibili sviluppi alla interrelazione con organismi produttivi per la trasformazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti. A tale scopo verranno ricercate in sede attuativa le forme di uso produttivo del suolo più concorrenziali rispetto all'intero sistema agricolo pedemurgiano.

5.6 Aree di rispetto di infrastrutture a rete

Il territorio di Bitritto tende ad assumere un assetto caratterizzato da una rete forte di infrastrutture trasportistiche ed energetiche. Per ciascuna di queste infrastrutture sono state previste le zone di rispetto normate dalle vigenti leggi, estendendo il concetto base della inedificabilità dei suoli (concetto non necessariamente legato alla loro utilizzazione per altri scopi) alle reti elettriche, alle condotte principali dei sistemi idrici e del gas metano, alle sedi ferroviarie e alle strade di grande comunicazione. Le Norme Attuative del Piano contengono specifici riferimenti all'utilizzo di tali aree, in ragione della loro appartenenza al nuovo sistema territoriale pianificato.

Sulle conseguenze normative di tale assetto, si rimanda agli elaborati grafici costituenti il PRGC allegati alla presente Relazione.

5.7 Servizi di carattere generale

La dimensione metropolitana che il Nuovo Piano Regolatore Generale vuole governare per Bitritto impone la dotazione di adeguate strutture di servizio a carattere generale ed urbano, svincolate dalla normale dotazione di standards urbanistici. Già il PdF conteneva delle indicazioni in tal senso, definendo alcune zone omogenee di tipo "F" all'interno del sistema urbano. Tale indicazione funzionale è stata ripresa ed ampliata, in ragione delle nuove necessità ipotizzabili a breve periodo: attrezzature scolastiche, impiantistica sportiva, centri di servizi generali per la collettività. Per tali previsioni verranno normalizzate le possibilità attuative in modo da consentire gli usi del suolo più adatti alla crescita qualitativa e quantitativa della città, eliminando i limiti negativi presenti nella precedente normativa di PdF. Le zone omogenee per servizi e attrezzature di carattere generale ed urbano sono da considerarsi appartenenti al sistema integrato delle dotazioni funzionali per i servizi comunitari della città, offrendo ampie aperture all'interrelazione con le analoghe iniziative promosse dai comuni limitrofi.

5.8 Sport, parchi urbani e verde attrezzato

L'attenzione dell'Amministrazione comunale e dei cittadini alle questioni dello sport e del tempo libero hanno consentito al Piano di muovere le sue ipotesi organizzative in

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

un terreno fertile e già attrezzato in maniera interessante. Il PRGC prende atto delle realtà consolidate nell'impiantistica sportiva e nelle dotazioni di spazi a verde attrezzato (ultimo in ordine di tempo il progetto di attrezzature sportive adiacenti al Campo di Calcio). Ancora una volta, la filosofia della nuova pianificazione è quella di valorizzare al massimo le potenzialità delle idee e delle realizzazioni esistenti, agevolandone la relazionalità con il contesto abitativo ed ampliandone le valenze metropolitane. Viene proposta una individuazione planimetrica aderente alla perimetrazione contenuta nel PUTT regionale "Paesaggio", che dovrà essere approfondita attraverso studi specialistici, dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico dell'alveo della lama Baronali, la quale può essere pensata in funzione di un parco conservativo della situazione ambientale a servizio della comunità bitrittese e degli altri comuni attraversati dal letto torrentizio (Valenzano, Adelfia, Bari).

5.9 Intenzioni normative per il governo dello sviluppo urbano

Sembra utile riassumere, in fase propositiva, alcune intenzioni normative strettamente legate al futuro della implementazione positiva del nuovo strumento urbanistico. Innanzitutto, l'intervento edilizio e/o urbanistico, regolato nell'ambito delle norme e delle legislazioni vigenti, le quali vanno comunque rispettate, dovrà poter essere affrontato e condotto a termine tanto dalla mano pubblica quanto dalla mano privata, attraverso apposite regole convenzionali di garanzia, con specifico riferimento alle possibilità di intervento nelle zone a servizi e, in generale, per le opere e gli interventi di interesse pubblico.

Gli interventi nei settori produttivi dovranno essere sempre e comunque finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del territorio comunale e al benessere della sua comunità insediativa, nel massimo rispetto delle norme per la tutela ambientale e del contenimento della produzione di inquinanti di ogni tipo. Le norme di attuazione del Piano contengono specifici e puntuali dettati in materia, ovviamente estesi alle caratteristiche qualitative delle singole zone omogenee, ivi comprese quelle residenziali. In tutto l'abitato ad oggi esistente verranno sviluppati al massimo i temi della salvaguardia ambientale e del recupero edilizio e urbano, con particolare attenzione alle connotazioni specifiche dell'habitat storico del comune.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

TABELLA DI SINTESI

COMPARTI EDIFICATORI IN ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – COMPARTI DI TIPO “C1” (If_t = 0,75 MC/MQ) E “C2” (If_t = 0,5 MC/MQ)

RIF. ELABORATO GRAFICO D.05

N°	TIPO	SUPERFICIE, MQ	SUPERFICIE URBANISTICA UTILE, MQ (*)	VOLUMI RESIDENZIALI EDIFICABILI, MC	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI, N° (100mc/ab)	NOTE
1	C2	209.000	181.830	90.915	909	
2	C2	102.000	88.740	44.370	444	
3	C2	27.900	24.270	12.135	121	
4	C1	63.600	55.330	41.500	415	
5	C1	43.000	37.410	28.055	281	
6	C1	57.100	49.680	37.260	373	
7	C1	67.900	59.070	44.300	443	
8	C1	40.700	35.410	26.560	266	
9	C1	18.500	16.100	12.075	121	
10	C1	28.900	25.140	18.855	186	
11	C2	77.200	67.160	33.580	336	
12	C2	83.100	72.300	36.150	361	
13	C1	21.900	19.050	14.285	143	
14	C1	51.900	45.150	33.860	339	
15	C2	38.900	33.840	16.920	169	
16	C2	52.900	46.020	23.010	230	
17	C2	27.900	24.270	12.135	121	
18	C1	53.300	46.370	34.770	348	
19	C1	89.800	78.130	58.600	586	
20	C1	55.000	47.850	35.890	359	
21	C2	25.100	21.840	10.920	109	
22	C1	43.200	37.580	28.185	282	
23	C1	98.800	85.960	64.470	645	
24	C1	64.400	56.030	42.020	420	
25	C1	43.300	37.670	28.250	282	
26	C1	48.000	41.760	31.320	313	
27	C1	71.300	62.030	46.520	465	
TOTALI		1.665.100	1.325.350	906.910	9.067	Tolleranza <1% su dati dimensionamento PRGC
CS01	SPECIALE	60.500	-	max 21.200	-	P.I.I. INTERAMENTE SU AREE DI USO PUBBLICO

(*) dalla superficie calcolata del comparto è stata detratta, ai fini urbanistici, in percentuale la superficie della viabilità pubblica esistente e delle preesistenze (media stimata pari al 13% della superficie territoriale complessiva. In sede di progettazione dei PUE si procederà al computo analitico.