



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITA' URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

18.03.2022
PORSILI A

ID fascicolo 491

Alla cortese attenzione di

COMUNE DI BISCEGLIE (BAT)
Ripartizione Pianificazione Programmi e
Infrastrutture

protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it

...

OGGETTO: *Comune di Bisceglie – progetto: PIRU Ambito 2 “Zona Santa Caterina” – variante urbanistica ai sensi dell’art.6 della LR n.21/2008, delle maglie nn.114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (LR n.21/2008 e DCC n.17/2011) – intervento di adeguamento della proposta alla DCC n.41 del 17.6.2021– proponente: ditta Edilizia Troilo srl – indizione della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell’art.14 c.2 della L n.241/90 con svolgimento previsto in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi dell’art.14-bis della legge medesima – RICHIESTA CHIARIMENTI – rif. prot. n.8552 del 7.3.2022*

Con nota prot. n.8552 del 7.3.2022, acquisita da questa Sezione con protocollo n.2553 del 7.3.2022, codesto Ufficio ha indetto la Conferenza di Servizi in oggetto, fornendo il link, di seguito indicato, per la consultazione della documentazione di progetto: <http://www.comune.bisceglie.bt.it/cittadino/territorio-e-urbanistica/variante-urbanistica-maglie-114-e-41-di-prg-santa-caterina>.

Tanto premesso, dalla consultazione della suddetta documentazione si evince che la proposta di intervento ricade nell’Ambito 2 – *Zona Santa Caterina*, individuato dal Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana approvato con DCC n.17/2011. In particolare, l’intervento interessa due distinte aree tipizzate dal vigente PRG come *zona B3*, all’interno della maglia n.114, e *zona attrezzature collettive* coincidente con la maglia n.41, e propone il trasferimento di superficie fondiaria B3, in zona a standards e, contestualmente, il trasferimento di pari superficie a standards, in zona B3. Come si evince dalla deliberazione di adozione del PIRU¹, *le linee guida della proposta sono caratterizzate da:*

- a. *delocalizzazione dei volumi esistenti, ricadenti nella maglia 41 - destinata a standards (parcheggi) di P.R.G., in area diversa da quella originaria al fine di:*
 - *affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti;*

¹ DCC n.41 del 17.6.2021.



- *attrezzare le aree destinate a standard urbanistici (parcheggi) attualmente in stato di abbandono attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire standard di vivibilità adeguati ai residenti e agevolare l'accessibilità ai contesti limitrofi (es. attuale restringimento di Via Ricasoli e di Via Pio X angolo Via degli Artigiani);*
- *attuare soluzioni progettuali conformi alla normativa vigente e il collegamento con le tipologie edilizie presenti nei contesti adiacenti;*
- b.** *trasferimento delle volumetrie realizzabili nella zona B3 (maglia 114 di PRG), nella maglia 41 di PRG -zona a standards (parcheggi di PRG) per la realizzazione di edifici destinati alla residenza, previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al fine di:*
 - *affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti nel quartiere;*
 - *realizzare un sistema di interventi, fisico-funzionali e percettivi in grado di implementare la qualità degli spazi urbani (Via Peruzzi - Largo Farini);*
 - *attrezzare il "vuoto" urbano presente, in parcheggi e verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti limitrofi;*
 - *sostituire gli elementi obsoleti ed inquinanti, interrimento dei cavi aerei nei tratti più degradati, rifacimento dei manti stradali, inserimento di elementi di arredo urbano con preferenza delle componenti verdi.*

Tali indirizzi trovano attuazione nei seguenti interventi:

- realizzazione di parcheggio a raso con pubblica illuminazione nella maglia 114 di PRG - zona ex B3 per un totale di n.27 stalli;
- realizzazione di parcheggio a raso con pubblica illuminazione nella zona residua della maglia 41 di PRG (standards – parcheggi) per un totale di n.13 stalli;
- realizzazione di edificio residenziale ubicato nella porzione della ex maglia 41 di PRG trasformata in zona residenziale a seguito dello scambio, costituito da un piano terra a uso commerciale e cinque piani più attico.

Ciò posto, si rappresenta quanto segue.

1. Nell'individuazione della superficie fondiaria B, la tabella A distingue "superficie fondiaria B3" (1.121 mq) e "aree prive di volume" (421 mq). Inoltre nel computo della "superficie fondiaria B3" integra una superficie di proprietà comunale (506 mq) coincidente con le strade denominate via Peruzzi e largo Farini. Nel calcolo della volumetria esprimibile, in tabella B, alla superficie fondiaria così calcolata (strade comprese) viene applicato l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4,5 mc/mq.



Si chiede di esplicitare tale criterio di calcolo, e, segnatamente, la circostanza per cui la particella 204 è priva di diritti edificatori che, viceversa, vengono riconosciuti alle suddette strade comunali.

2. Con riferimento alla delocalizzazione dei volumi esistenti, coincidenti con le particelle 683, 1019, 2907, 263 e 798 ricadenti nella maglia 41, la proposta progettuale si avvale delle premialità volumetriche previste dai commi 2 e 3 dell'art. 7-ter della LR 21/2008. Orbene, atteso che tale articolo riguarda interventi su edifici residenziali, dalla documentazione agli atti non si evince la destinazione di tali edifici oggetto di delocalizzazione. Occorre precisare che, ai sensi del comma 2 dell'art. 7-quinquies della stessa legge, la «ricostruzione di edifici, nella stessa area oggetto di demolizione o in altre aree a seguito di delocalizzazione delle volumetrie, si può realizzare solo in aree nelle quali lo strumento urbanistico preveda destinazioni d'uso omogenee [...] a quelle dell'edificio demolito». Inoltre, considerato che, secondo la lettera "e", «ove si proceda alla delocalizzazione delle volumetrie, le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere da edificazione», si osserva che l'edificio residenziale in progetto ricade parzialmente sul sedime dell'edificio da demolire identificato catastalmente con la particella 683. Ancora, si osserva che gli edifici individuati dalle particelle 263 e 798, che sommano una volumetria pari a 1.978 mc, pur non essendo oggetto di demolizione, in ossequio alla relativa prescrizione della DCC di adozione del PIRU, integrano il valore del volume esistente da delocalizzare.

Si chiede, dunque, di fornire chiarimenti sul computo della volumetria esistente nella maglia 41 e di esplicitare la riconducibilità, della delocalizzazione della stessa, all'art. 7-ter della LR 20/08.

3. Alla volumetria complessivamente realizzabile, già di per sé eccedente l'indice di zona B3, viene sommata quella generata dai bonus di cui alle LR n.13/2008 e LR n.21/2008 art.7-ter. In particolare, la *Scheda urbanistica*, di cui alla tabella B, riporta il volume totale derivante dalla suscettività edificatoria B3 sommata ai volumi da delocalizzare (7.615,30 mc), il volume totale derivante dai bonus di cui sopra (917,72 mc) e il volume complessivo di progetto dato dalla somma dei due precedenti (8.533,02 mc). Ciò posto, atteso che, ai sensi dell'art. 7-quinquies, «la ricostruzione deve avvenire comunque nel rispetto degli standards urbanistici», dalla documentazione di progetto non si evince chiaramente il criterio utilizzato per la valutazione della superficie da realizzare a standards, riferito alla volumetria in eccesso rispetto all'Ifc della zona B3, in aggiunta alla superficie attuale della maglia n.41.

4. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio di cinque piani residenziali, più attico, su piano terra commerciale, per un'altezza totale di 21,80 m. Tale



circostanza risulta in contrasto con l'art.35 delle NTA del PRG, che prevede in zona B3 un'altezza massima di 16,00 m, né tiene conto dell'*altezza degli edifici preesistenti e circostanti* (DM 1444/68 art.8) che constano di quattro piani, al massimo, sopra il piano terra. A tal riguardo si osserva che la lettera "c" del comma 2 del citato art.7-ter, al fine di assegnare la volumetria premiale di cui la proposta progettuale si avvale, prevede che «la ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo in cui si inserisce [...]».

5. Si chiede, infine, di dare atto della verifica dei parcheggi ex legge n.122/1989.

In conclusione, si chiede di fornire precisazioni puntuali in merito a quanto sopra riportato, nonché di esplicitare i risultati attesi in termini di riqualificazione urbana dell'ambito di riferimento con particolare riguardo alla dotazione di servizi, dello spazio pubblico e della accessibilità dell'area, della riduzione delle aree impermeabilizzate e del miglioramento in termini energetici e di consumo delle risorse naturali.

Il funzionario istruttore
(arch. Pierluca Lestingi)



LESTINGI PIERLUCA
16.03.2022 11:06:44
GMT+01:00

La dirigente di Servizio
(avv. Angela Cistulli)



Angela Cistulli
17.03.2022 14:40:27
GMT+01:00

La dirigente di Sezione
(ing. Francesca Pace)



Francesca Pace
16.03.2022 10:25:11
GMT+00:00