

COMUNE DI BISCEGLIE

Spett.le **Ripartizione Pianificazione  
Programmi ed Infrastrutture  
UFFICIO TECNICO COMUNALE**

**oggetto:** **RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA** nota ricevuta in data 25.03.2022 prot. 11633 a firma del Dirigente l'Arch. LOSAPIO Giacomo.

**PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" - Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.21/2008, maglie n.114 e n.41 di P.R.G., in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. n.21/2008 e Delibera di C.C. n.17/2011)**

**INTERVENTO DI ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA PRESENTATA ALLA DELIBERA DI C.C. N°41 DEL 17/06/2021.**

*il proponente e delegato:*

sig. **TROILO Sergio**, nato a Bisceglie (BA) il 12/06/1980, in qualità di rappresentante legale della ditta "Edilizia Troilo" S.r.l., p.i.: 06872510729, con sede in Via Bovio n.267 a Bisceglie (BT);

*il tecnico incaricato:*

**l'Arch. FICCO Arcangelo**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Barletta - Andria - Trani con il n°181, con sede in Via Napoli n°17 Bisceglie (BT), mail: arcangeloficco@gmail.com, mail-pec: arcangelo.ficco@archiworldpec.it

Al Dirigente della Ripartizione,

il sottoscritto Arch. FICCO Arcangelo in qualità di tecnico incaricato avendo ricevuto con la nota prot. 11633 del 25.03.2022 la richiesta di integrazioni in riferimento alla indizione della Conferenza di Servizi decisoria (rif. prot. 8552 del 07/03/2022) ai sensi dell'art.14, comma 2, della L. 241/90 con svolgimento previsto in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della medesima Legge,

**premesso** che la nota conteneva le seguenti richieste da parte degli Enti interessati:

- della Regione Puglia - Sezione Urbanistica - Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata la **nota del 17.03.2022 con prot. 10511**;
- della Regione Puglia - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio - Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica la **nota del 23.03.2022** (prot. 11430 del 24.03.22).

**tanto premesso**, per la componente "privata" dell'intervento in oggetto si precisa in merito alla nota del **17.03.2022 con prot. 10511** quanto segue:

**al punto 1**

Nell'individuazione della superficie fondiaria B3 della Maglia 114, la tabella A distingue "superficie fondiaria B3" (1.121 mq) e "aree prive di volume" (421 mq), in riferimento a

tale precisazione si fa presente che nella Relazione Tecnica Illustrativa (a pag. 6) si evidenzia “...che per le p.lle 3619 - 3620 sarà sottoscritto tra i rispettivi proprietari un atto di asservimento volumetrico con la p.lla 204, come da preliminare allegato...”, inoltre è riportato che una parte della volumetria della p.lla 204 è stata asservita ad altra costruzione adiacente con Concessione Edilizia n.32/87 (sul totale della superficie della particella 204, considerando la volumetria con l'atto di asservimento, 364,00 mq esprimono diritti edificatori mentre la restante porzione di 142,00 mq è priva di diritti edificatori).

#### **al punto 2**

In riferimento alla delocalizzazione dei volumi esistenti, coincidenti con le p.lle 683, 1019, 2907, 263 e 798 dei fabbricati ricadenti nella Maglia 41, si precisa che la destinazione di tali edifici è residenziale come riportato nelle visure catastali aggiornate allegate alla presente rispettando quanto riportato nell'art. 7-quinquies, comma 2, della L.R. 21/02008. Inoltre, relativamente al computo della volumetria esistente e l'inserimento nel medesimo di manufatti non oggetto della demolizione esistenti tra la Via Ricasoli e Via Pio X, individuati con le p.lle 263 e 798, si specifica che è un atto di “compensazione volumetrica” tra soggetto proponente e Amministrazione Comunale, che gli stessi immobili con la cessione bonaria del proponente (si veda la **tabella C** delle Tavole Sinottiche) diventeranno patrimonio del Comune come Deliberato dal C.C. in data 14/06/2021 con il provvedimento n.41/2021 e destinati a servizi pubblici o di pubblica utilità, accogliendo la richiesta di tutela e valorizzazione formulata dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica (nota del 06/06/2018 con prot. 4594) in quanto testimonianze della stratificazione storica dell'insediamento. Il provvedimento nelle condizioni citate è di fatto eseguibile in virtù di quanto riportato nell'art. 7-quinquies, comma 7, della L.R. 21/02008 “Qualora non siano soddisfatte tutte le condizioni del presente articolo (7-quinquies), nonché quelle contemplate dagli articoli 7-ter e 7-quater, ....gli interventi di cui sopra possono essere autorizzati dal Comune, con l'eventuale previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante gli strumenti urbanistici generali per la quale, ove l'intervento sia inserito in un programma di rigenerazione urbana, si applica il procedimento disciplinato dall'art. 6”.

#### **al punto 3**

La *Scheda urbanistica*, di cui alla **tabella B**, riporta il volume totale derivante dalla suscettività edificatoria della zona B3 sommata ai volumi da delocalizzare (7.615,30 mc) e dal volume derivante dai bonus (917,72 mc), dai quali si ricava il volume complessivo di progetto dato dalla somma dei due precedenti (8.533,02 mc), ciò posto, ai sensi dell'art.7-quinquies, comma 5, della L.R. 21/2008, “La ricostruzione, nella medesima area o previa delocalizzazione delle volumetrie, deve avvenire nel rispetto degli standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 9 del D.l. 1444/1968...” e la determinazione della superficie necessaria per gli insediamenti

residenziali da destinare a standards (quale dotazione minima, inderogabile, di mq per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio) è stata calcolata, come riportato nella **tabella E**, con il rapporto di **9 mq/ab** di superficie a standards ogni 100 mc di volume (numero di abitanti da insediare) così come definito nell'art. 4, comma 2, del medesimo Decreto. Per le volumetria complessiva computata nell'intervento del PIRU è stata determinata una superficie a standard di **767,98 mq** e una superficie a standards residua di proprietà dei proponenti di **896.02 mq** sul totale di **1664,00 mq**.

#### **al punto 4**

Il progetto come riportato negli elaborati tecnico-grafici allegati alla Delibera di C.C. n.41/2021 prevedeva la realizzazione di un edificio di cinque piani residenziali, più attico, su piano terra commerciale, per un'altezza totale di 21,80 m, proponendo di fatto un modello dell'edificio da realizzare basato sulla "verticalità", uno spazio di sedime ridotto ipotizza un "consumo" minore di suolo (risorsa naturale non riproducibile) e permette di destinare maggiori aree per servizi e spazi pubblici e/o privati. Oggi, sulla base di nuove considerazioni maturate anche dagli incontri con il Dirigente della Ripartizione su una maggiore coerenza del nuovo edificio dal punto di vista morfologico, funzionale e architettonico con il tessuto insediativo in cui si inserisce (l'impatto con le costruzioni circostanti di differente altezza, il rapporto con l'edificio da tutelare e recuperare a servizi pubblici, la fruizione dell'area pubblica adiacente e, in ultimo, la possibilità di deroga all'area di sedime del fabbricato per una superficie maggiore del 35%) si è convenuti su di una proposta progettuale che, mantenendo la medesima volumetria, ridisegna il sedime e l'ingombro dell'edificio portandolo a quattro piani residenziali per un'altezza di 15,80 m, più attico di 3,00 m arretrato con rapporto di 1/1 tra altezza e arretramento (art.32, comma 14, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), su piano terra commerciale.

#### **al punto 5**

In relazione alla richiesta della verifica dei parcheggi ex legge n.122/1989, che all'art.2 pone l'obbligo "*...nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione*", si precisa che i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari saranno realizzati, rispettando il rapporto di **1mq** parcheggio/ogni **10mc** volume, nel sottosuolo del nuovo fabbricato ai quali si aggiungeranno parcheggi a raso nelle aree pertinenziali esterne meglio individuate nel progetto allegato (si veda le TAVV. 9B e 10B).

Inoltre, si precisa in merito alla nota del **23.03.2022** (prot. 11430 del 24.03.22) quanto segue:

Per meglio comprendere il rapporto che il nuovo edificio ha con il contesto urbano di riferimento e con il fabbricato esistente tra Via Ricasoli e Via Pio X (individuato in Catasto con le p.lle 263 e

798), oggetto della Determina del C.C. n. 41/2021, sono state integrate delle tavole allegare alla presente (si veda le TAVV. 12B e 13B) con elaborati esplicativi in riferimento alle viste d'insieme del progetto del nuovo manufatto inserito nell'edificato esistente nonché dei fotoinserimenti dello stesso con viste dei prospetti (in forma volumetrica) dalle vie pubbliche perimetrali.


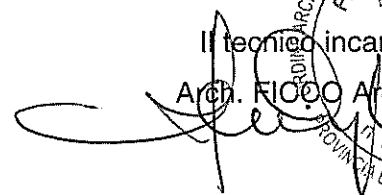
Con l'intento di proseguire l'istruttoria volta all'approvazione definitiva della Variante di P.R.G. **si allega la documentazione e le tavole di progetto con le integrazioni e l'adeguamento** della proposta alle considerazioni espresse nelle note succitate.

**si allega in duplice copia la seguente documentazione integrativa:**

- **Relazione Tecnica Illustrativa** modificata il **06/2022**;
- **Elaborati Grafici** modificati il **06/2022**:
  - Tav. 1/B** - INDIVIDUAZIONE INTERVENTI PREVISTI IN AMBITO 2 - P.I.R.U. SU AEROFOTOGRAMMETRIA
  - Tav. 2/B** - INDIVIDUAZIONE AMBITO DI INTERVENTO P.I.R.U. SU PRG
  - Tav. 3/B** - INDIVIDUAZIONE AREA PROPOSTA DI INTERVENTO SU ORTOFOTO
  - Tav. 4/B** - INDIVIDUAZIONE AREA PROPOSTA DI INTERVENTO SU CATASTALE
  - Tav. 5/B** - INDIVIDUAZIONE ZONE DI P.R.G. E PROPRIETA' - PROPOSTA DI INTERVENTO SU CATASTALE
  - Tav. 6/B** - INDIVIDUAZIONE SUP. FONDIARIA IN B3 DA TRASFERIRE IN VARIANTE AL P.R.G. (ai sensi dell'art. 6 della L.R. Puglia 21/2008)
  - Tav. 7/B** - INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE A STANDARD DA DELOCALIZZARE IN VARIANTE AL P.R.G. (ai sensi dell'art. 6 L.R. Puglia 21/2008)
  - Tav. 8/B** - INDIVIDUAZIONE VOLUMETRIA ESISTENTE DA DELOCALIZZARE (ai sensi dell'art. 7 ter della L.R. Puglia 21/2008)
  - Tav. 9/B** - PLANIMETRIA GENERALE PROPOSTA INTERVENTO SU CATASTALE
  - Tav. 10/B** - PLANIMETRIA GENERALE PROPOSTA INTERVENTO SU AEROFOTOGRAMMETRIA
  - Tav. 11/B** - SCHEMA TIPOLOGICO, PROFILI E SEZIONE
  - Tav. 12/B** - CONTESTO URBANO E FOTOINSERIMENTI
  - Tav. 13/B** - CONTESTO URBANO E FOTOINSERIMENTI
- **Documentazione Tecnica:** Visure Catastali.

Bisceglie, lì 22.06.2022

Il tecnico incaricato  
Arch. FICCO Arcangelo



Il proponente e delegato  
ditta "Edilizia Troilo" S.r.l.

sig. TROILO Sergio  
legale rappresentante s.r.l.  
Sede: Via Giovanni Bovio, 267  
Tel./Fax: 080 3926517 - 76011 Bisceglie  
C.A.P. 76011 - P.A. 080 3926517 - 29  
C.C.I.A.A. BARI N. REA 516030