



**CITTÀ DI
BISCEGLIE
Ripartizione Tecnica**

Prot. n. _____

Bisceglie, 13.09.2019

Risp. a nota n. **8894** del **22.02.2018**
14949 **02.04.2019**

Oggetto: PIRU – Ambito 2 – “Zona Santa Caterina” - Variante urbanistica, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 21/2008, delle maglie n. 114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di CC n. 17 del 21.03.2011).

Proponenti: Galantino Mauro, Galantino Sabino, Galantino Sergio, Caccialupi Angela, Troilo Pasquale, Colamartino Vittoria, Di Pinto Francesca, Di Pinto Pasquale, Troilo Sergio – leg. rappresentante della Soc. Edilizia Troilo s.r.l

Progettisti: Arch. Enrico Porcelli;

Istanza: prot. n. 8894 del 22.02.2018 e successiva integrazione del 02.04.2019 – prot. 14949

RELAZIONE TECNICA integrativa – PARERE

● **Approvazione del DPP ai sensi dell’art. 3 della LR 21/2008 e individuazione ambiti di intervento**

L’Amministrazione comunale, con le deliberazioni consiliari n. 32 del 24.05.2010 e n. 17 del 21.03.2011, ha rispettivamente adottato e approvato il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana ai sensi dell’art. 3 della Legge Regionale 29.07.2008 n. 21;

L’indicato Documento Programmatico ha individuato **cinque ambiti di intervento**, da sottoporre a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, **tra questi risulta l’ambito d’intervento n. 2, “Quartiere Santa Caterina o Cittadella”**, circoscritto tra Via Porto, Via Dei Comuni, Via Prussiano, Via Cala dell’Arciprete e Corso Umberto;

Il quartiere Cittadella attorno alla chiesa S. Caterina presenta forte carenza di spazi pubblici in senso lato, ed in modo particolare di aree per l’aggregazione sociale, “luoghi dello stare”, spazi per lo svago e una pressoché totale assenza di verde pubblico attrezzato. Le aree a standard previste dal vigente P.R.G. sono infatti inficiate da strutture edilizie realizzate senza autorizzazione o lasciate in abbandono per la mancanza di fondi necessari alla loro acquisizione e all’attrezzamento da parte della Pubblica Amministrazione.

Il DPP prevede che detto Ambito “... potrà essere interessato da interventi che prevedano la sostituzione edilizia, tesa al miglioramento della qualità dell’edificato in linea con i recenti sviluppi della normativa regionale. A tal proposito è utile riportare in sintesi i contenuti dell’integrazione alla suddetta L.R. n.21/2008, introdotti dal recepimento del cosiddetto Piano Casa da parte della Regione Puglia. Essa ha infatti promulgato la legge n. 14 del 30 luglio 2009 “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”. Tale norma all’art.9 riporta il testo della suddetta integrazione, identificato dal titolo “Art.7 bis – Interventi di riqualificazione edilizia attraverso la delocalizzazione delle volumetrie”.

Alla luce di quanto sopra, tra **gli interventi individuati** in linea generale in tema di Rigenerazione Urbana, **per l’indicato Ambito n. 2** risultano praticabili le seguenti opzioni di riqualificazione:

eb

ONE PUGLIA
INCIA DI
ETTA-ANDRIA-TRANI

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111

www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l’Edilizia (S.U.E.)
Tel.0803950511/524/526/527

urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it

urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica
Arch. Giacomo Losaplo
Tel. 080 3950506

dirigenteutc@comune.bisceglie.ba.it

dirigenterip.tecnica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:
 Posta ordinaria
 Raccomandata
 Fax
 Posta elettronica
 PEC
 Consegna a mano



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

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

● Presentazione del PIRU da parte di soggetti privati

In data 22.02.2018 – prot. 8894, il Sig. Troilo Sergio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. “Edilizia Troilo” snc, delegato dai proprietari riportati in oggetto, ha presentato a questo Ufficio un progetto di rigenerazione urbana ricadente nell’ambito 2 indicato a margine ed inerente l’oggetto;

Detto progetto urbanistico, non interessa l’intero ambito 2, ma solo due zone, la prima individuata tra Via Peruzzi e Largo Farini ricadente in zona B3 – (maglia n.114 di P.R.G.) e l’altra tra Via Ricasoli, Via Papa Pio X e Via degli Artigiani ricadente in zona standard - parcheggi – (maglia n. 41 di P.R.G.), redatto dal tecnico Arch. Enrico Porcelli e, risulta costituito dai seguenti elaborati tecnico-grafici:

- RT - Relazione tecnica illustrativa;
- EG - Elaborati grafici:

- tav. 1- individuazione interventi previsti in ambito 2 – PIRU su aerofotogrammetria;
- tav. 2- individuazione ambito di intervento PIRU su PRG;
- tav. 3- individuazione area proposta di intervento su ortofoto;
- tav. 4- individuazione area proposta di intervento su catastale;
- tav. 5- individuazione zone di PRG e proprietà – proposta di intervento su catastale;
- tav. 6- individuazione sup. fondiaria in B3 da trasferire in variante al PRG ai sensi dell’art. 6 L.R. Puglia n. 21/08;
- tav. 7- individuazione superfici a standard da trasferire in variante al PRG ai sensi dell’art. 6 L.R. Puglia n. 21/08;
- tav. 8- individuazione volumetria esistente da delocalizzare L.R. Puglia n. 21/08;;
- tav. 9- planimetria generale proposta intervento su catastale;
- tav. 10- planimetria generale proposta intervento su aerofotogrammetria;
- tav. 11- profili sezioni e schema tipologico;

- TS – Tabelle sinottiche:

- tab. A- individuazione dati dell’area di intervento;
- tab. B- scheda urbanistica;
- tab. C- quadro tecnico economico di intervento;
- tab. D- determinazione oneri di costruzione;
- tab. E- determinazione aree a standard e/o monetizzazioni;
- tab. F- determinazione degli standards residui e monetizzazione;

- ~~VC~~ – Visure catastali;

- Schema di convenzione (trasmessa con nota integrativa del **02.04.2019** – prot. 14949 è parte integrante degli elaborati tecnici del succitato progetto urbanistico);

- Relazione morfologica, geologica ed idrogeologica (trasmessa in data **22.07.2019** – prot. 32618 è parte integrante degli elaborati tecnici del succitato progetto urbanistico)

● L’idea guida della proposta

ONE PUGLIA
INCIA DI
ETTA-ANDRIA-TRANI

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111

www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l’Edilizia (S.U.E.)

Tel.0803950511/524/526/527

urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it

urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica

Arch. Giacomo Losapio
Tel. 080 3950506

dirigenteutc@comune.bisceglie.ba.it

dirigenterip.technica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:

- Posta ordinaria
- Raccomandata
- Fax
- Posta elettronica
- PEC
- Consegna a mano



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

- a) **delocalizzazione dei volumi esistenti**, ricadenti nella maglia 41 – destinata a standards (parcheggi pubblici) di P.R.G., in area diversa da quella originaria al fine di:
- affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti;
 - attrezzare le aree destinate a standard urbanistici (parcheggi) attualmente in stato di abbandono attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire standard di vivibilità adeguati ai residenti e agevolare l'accessibilità ai contesti limitrofi (es. attuale restringimento di Via Ricasoli e di Via Pio X angolo Via degli Artigiani);
 - attuare soluzioni progettuali conformi alla normativa vigente e il collegamento con le tipologie edilizie presenti nei contesti adiacenti.
- b) **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/o verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti limitrofi;
 - sostituire gli elementi obsoleti ed inquinanti, interrimento dei cavi aerei nei tratti più degradati, rifacimento dei manti stradali, inserimento di elementi di arredo urbano con preferenza delle componenti verdi.



individuazione superficie fondiaria in B3 da trasferire in variante al P.R.G.

ONE PUGLIA
INCIA DI
ETTA-ANDRIA-TRANI

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111
www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)
Tel.0803950511/524/526/527
urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it
urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it
Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica
Arch. Giacomo Losapio
Tel. 080 3950506
dirigenteutc@comune.bisceglie.ba.it
dirigenterip.technica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:
 Posta ordinaria
 Raccomandata
 Fax
 Posta elettronica
 PEC
 Consegna a mano



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

● Aspetto normativo

L'intervento in questione è stato presentato ai sensi dell'art. 6 e 7ter della "L.R. 29/07/2008 n.21" e successive integrazioni della L.R. n.21 del 01/08/2011 e prevede altresì l'utilizzo di alcune premialità volumetriche cumulabili.

Nel caso specifico, l'Art.7-ter (introdotto dall'art. 9 della LR 21/2011)- *Riqualificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali*", riporta quanto segue:

[...] Al comma 1 del citato articolo,

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

[...] Al comma 2 si specificano quali sono i criteri per l'assegnazione di volumetrie premiali, al fine di incentivare tali interventi di sostituzione edilizia/delocalizzazione.

Tale premialità può raggiungere un massimo **del 10% della volumetria preesistente**, purché sussistano le seguenti condizioni:

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

[...] Al comma 3 si specifica che,

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

ONE PUGLIA

INCIA DI
ETTA-ANDRIA-TRANI

COMUNE DI BISCEGLIE

Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111

www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

Tel.0803950511/524/526/527

urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it

urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica

Arch. Giacomo Losapio
Tel. 080 3950506

dirigenteutc@comune.bisceglie.ba.it

dirigenterip.technica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:

- Posta ordinaria
- Raccomandata
- Fax
- Posta elettronica
- PEC
- Consegna a mano



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

- a) di un ulteriore 10 per cento della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana;
- b) di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito sia destinato a edilizia residenziale sociale per una quota minima pari al 20 per cento della sua volumetria, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune;
- c) di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 4 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. 13/2008 e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge "prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001;"
- d) di un ulteriore 5 per cento della volumetria preesistente qualora l'edificio ricostruito sia realizzato ad esito di concorsi di idee o di progettazione ai sensi della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio).

Inoltre, l'art. 7-quinquies, comma 7 della LR 21/08 (introdotto dall'art. 9 della LR 21/201) - "Disposizioni comuni agli interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la demolizione e la ricostruzione di edifici", precisa le condizioni per le quali gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria, previsti dall'art. 7 ter, non richiedono variante agli strumenti urbanistici generali;

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

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

● **Attivazione procedura VAS ai sensi della LR 44/2012**

In data **13.03.2018** – prot. 11800, gli interessati hanno trasmesso a questa Ripartizione Tecnica (Autorità Procedente), il "*Rapporto Ambientale Preliminare*" di assoggettabilità a VAS dell'intervento in questione, che a sua volta è stato trasmesso dal medesimo Ufficio in data 28.03.2018 – prot. 14358, all'Autorità Competente (Ripartizione Ambiente-Demanio-Patrimonio), al fine di attivare le procedure previste dalla L.R. 44/2012;

In data **29.05.2018** – prot. 24027, l'Ufficio Competente ha trasmesso il citato "*Rapporto Ambientale Preliminare*", ai soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) e agli enti territoriali interessati ai sensi dell'art. 8 della L.R. 44/2012;

Con nota del 06.06.2018 – prot. A00_145/06/06/2018 n. 4594, accusata al protocollo generale di questo Comune in data 07.06.2018 – prot. 25382, la Regione Puglia – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, in qualità di SCMA, ha trasmesso il proprio contributo, che di seguito di riporta testualmente: "[...] al fine di tutelare e valorizzare le specificità e i caratteri identitari del sistema storico insediativo di Bisceglie e le testimonianze della stratificazione storica dell'insediamento e delle relative funzioni abitative, sociali e culturali da salvaguardare e tutelare, sarebbe opportuno che la proposta di intervento preveda la salvaguardia degli edifici censiti in catasto con i nn. 825, 484 in affaccio su Via Peruzzi e con i nn. 263,798 su Via Ricasoli [...]".

ONE PUGLIA
REGIONE
PUGLIA
CITTÀ DI
BISCEGLIE

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111

www.comune.bisceglie.bt.it

Spertello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

Tel.0803950511/524/526/527

urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it

urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirente Ripartizione Tecnica

Arch. Giacomo Losapio
Tel. 080 3950506

dirigenteut@comune.bisceglie.ba.it

dirigenterip.tecnica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:

- Posta ordinaria
- Raccomandata
- Fax
- Posta elettronica
- PEC
- Consegna a mano



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

Con nota del 14.06.2018 – prot. A00_148/14/06/2018 n. 1058, accusata al protocollo generale di questo Comune in data 15.06.2018 – prot. 26831, la Regione Puglia – Sezione Infrastrutture per la Mobilità, in qualità di SCMA, ha trasmesso il proprio contributo, che di seguito di riporta testualmente: “[...] si ritiene necessario aggiornare i layout di progetto (con particolare rif alle Tavv. 09-10) con l’inserimento delle seguenti informazioni:

- individuazione posti per disabili e relativa accessibilità dei marciapiedi;
- indicazione degli attraversamenti pedonali;
- indicazione varchi di accesso/uscita parcheggi e viabilità interna;
- predisposizione delle misure idonee al raggiungimento degli obiettivi di mobilità sostenibile previsti dal Piano Regionale dei Trasporti e relativo Piano di Attuazione 2015-2019.

Si fa notare che dalla lettura del Rapporto Ambientale Preliminare non risulta la verifica di coerenza con il Piano Regionale dei Trasporti, pertanto si raccomanda di integrarne il contenuto.

Tutto ciò premesso e considerato, a parere di questa Sezione, per quanto di propria competenza, si rileva che l’intervento di che trattasi è compatibile con il sistema infrastrutturale preesistente, fermo restando le osservazioni di cui sopra[...].”

Concluse le procedure di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale (S.C.M.A.), il Servizio Ambiente-Demanio-Patrimonio (Autorità Competente), con **Determinazione n. 267 del 11.12.2018**, ha dichiarato di **NON ASSOGGETTARE A PROCEDURA VAS**, il Programma di Riquilibrato Urbano – Ambito 2 - zona “Santa Caterina”, relativo all’intervento ricadente in zona B3 maglia n.114 di P.R.G. e in zona standard - maglia n. 41 di PRG (parcheggi), recependo le prescrizioni indicate dagli SCMA, sopra riportate;

● Contenuti del progetto di rigenerazione urbana in variante al PRG

Come già innanzi descritto, il PIRU proposto, riguarda due aree distinte e separate comprese nella perimetrazione dell’Ambito 2 definito dal DPP e precisamente:

- 1) area compresa nella maglia n. 114 di PRG (zona residenziale B3), della superficie fondiaria di mq 1.323,00, costituita da suoli edificati censita in catasto al Fg 12 – p.lle 201, 203, 204, 484, 825, 3619, 3620, 3642), per la quale si prevede il trasferimento e/o scambio di pari superficie in variante al P.R.G., nella maglia 41 di PRG (zona a standards – parcheggi);
- 2) parte di area compresa nella maglia n. 41 di PRG (zona a standard – parcheggi), della superficie di mq 1.323,00, censita in catasto al Fg 12 – p.lle 263, 683, 798, 1019, 398, 2886, 2907, 3627, 3629, 3630, 3633, 3634, per la quale si prevede il trasferimento e/o scambio di pari superficie in variante al P.R.G. nella maglia n. 114 di PRG (zona residenziale B3);

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

REGIONE PUGLIA
PUGLIA
INCIA DI
ETTA-ANDRIA-TRANI

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111

www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l’Edilizia (S.U.E.)
Tel.0803950511/524/526/527

urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it

urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica
Arch. Giacomo Losapio
Tel. 080 3950506

dirigenteutc@comune.bisceglie.ba.it

dirigenterip.technica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:
 Posta ordinaria
 Raccomandata
 Fax
 Posta elettronica
 PEC
 Consegna a mano



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

● Aspetti quantitativi relativi alle due aree di intervento

SUPERFICIE DA DESTINARE A STANDARDS:

● Superficie equivalente trasferita dalla maglia 114 alla maglia 41 di PRG

superficie dei proponenti (localizzata nella MG 114)	mq	817
superficie del Comune di Bisceglie (Largo Farini e Via Peruzzi)	mq	506
superficie standard sommano	mq	1323

● Superficie residua maglia 41 di PRG Standards-parcheggi

superficie dei proponenti (1735 mq - 1323 mq)	mq	412
superficie del Comune di Bisceglie	mq	477
superficie standard sommano	mq	889

● Cessione suolo privo di diritti edificatori (p.la 204) - maglia 114 di PRG

(volumetria utilizzata per l'edificazione dei fabbr. esistenti nella maglia 114 di PRG)

superficie dei proponenti	mq	313
superficie standard sommano	mq	313

TOTALE superficie standards mq 2525

In sintesi con tale variante, comprensiva della cessione della superficie priva di diritti edificatori (p.la 204) da parte dei proponenti, si ha un incremento della superficie a standard da **mq 2.212** della originaria maglia 41 - P.R.G. (standards - parcheggi) a **mq 2.525**.

VOLUMETRIA DA INSEDIARE

● Zona B3 - Superficie Fondiaria mq 1.323 - I.f.f. 4,5 mc/mq

Vmax (art.35 delle N.T.A. di P.R.G.)	$1.323 \times 4,5 = mc$	5.953,50 (1)
Bonus 8% (D.C.C. n.33/2010 - L. R. n.13/08)	$5.953,50 \times 8\% = mc$	476,28
B3 - Volume Max	mc	6.429,78

● Volumetria derivante dai fabbricati esistenti sulla Maglia 41 di P.R.G. (standards - parcheggi)

Volumi costruzioni esistenti da delocalizzare	mc	2.570,80 (2)
Bonus 20% (art. 7ter comma 2 e 3 L. R. n.21/08)	$2.570,80 \times 20\% = mc$	514,16
Maglia 41 STANDARDS - Volume Max	mc	3.084,96

Volume totale (1) + (2) senza premialità	$5.953,50 + 2.570,80 = mc$	8.524,30
--	----------------------------	-----------------

Volume totale Max (Volume totale + Bonus tot.)	$8.524,30 + 990,44 = mc$	9.514,74
--	--------------------------	-----------------

Superficie per allargamento stradale (Via Ricasoli - maglia 41 di PRG)	mq	587,00
--	-----------	---------------

Superficie a standards necessaria per l'intervento proposto

- Volume (Maglia 114 ex B3) - mc $6.429,78 \times 0,09 = 578,68$
- Volume (Maglia 41 ex standard) - mc $3.084,96 \times 0,09 = 277,65$

Totale mq 856,33

ONE PUGLIA

INCIA DI
ETTA-ANDRIA-TRANI

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111

www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

Tel.0803950511/524/526/527

urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it

urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica

Arch. Giacomo Losapio
Tel. 080 3950506

dirigenteut@comune.bisceglie.ba.it

dirigenterip.technica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:

- Posta ordinaria
- Raccomandata
- Fax
- Posta elettronica
- PEC
- Consegna a mano



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

● Ipotesi di riqualificazione adottate per le aree oggetto di variante urbanistica

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

- Realizzazione di parcheggio a raso con pubblica illuminazione nella maglia 114 di PRG - zona ex B3 per un totale di n. 47 stalli;
- Realizzazione di parcheggio a raso con pubblica illuminazione nella zona residua della maglia 41 di PRG (standards – parcheggi) per un totale di n.33 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 ad uso commerciale e cinque piani più attico;

Vista la **Deliberazione di Giunta Regionale n. 1072 del 19.06.2018**, con la quale è stata approvata definitivamente la Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/p ai sensi dell'art. 5.06 delle NTA del PUTT/p, di cui alla Delibera di CC n. 17 del 04.04.2014 (adozione), alla Delibera di CC n. 21 del 11.04.2016 (esame osservazioni) e alla Delibera di CC n. 66 del 25.07.2017 (controdeduzioni e/o adeguamento alla DGR n. 381 del 24.03.2017);

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 29/05/2000 si stabiliva, tra l'altro, di sopprimere alcune Commissioni tra cui la Commissione Edilizia Comunale, e che pertanto il Piano può essere adottato col solo parere del dirigente della Ripartizione Tecnica;

Vista la Legge Regionale n. 12/2008 "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale", ed in particolare l'art. 1 comma 1 che testualmente recita "[...] I Comuni [...] possono definire ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 [...]";

Tenuto conto dei succitati contributi pervenuti dagli SCMA;

Per quanto sopra riportato e di competenza di questo Ufficio, si esprime **PARERE FAVOREVOLE per l'aspetto urbanistico alla proposta di adozione del PIRU delle aree comprese nella zona B3 maglia n.114 di P.R.G. e in zona standard (maglia n. 41 - parcheggi)**, ricadente nell'Ambito 2 del DPP di Rigenerazione Urbana approvato con delibera di CC n. 17 del 21.03.2011, secondo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 21/2008, alle seguenti prescrizioni:

- l'intervento proposto in variante agli strumenti urbanistici comunali, dovrà essere assoggettato alle procedure di approvazione previste dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008;
- Dovranno essere rispettate le opzioni di riqualificazione dettate dal DPP per l'ambito 2 approvato con Delibera di CC n. 17 del 21.03.2011;
- Prima dell'indizione della Conferenza di Servizi prevista dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008, la proposta progettuale, e relativi elaborati tecnico-grafici, dovranno essere adeguati alle prescrizioni indicate

REGIONE PUGLIA
MUNICIPALITÀ DI
BISCEGLIE

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111
www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

Tel.0803950511/524/526/527

urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it

urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica

Arch. Giacomo Losapio
Tel. 080 3950506

dirigenteut@comune.bisceglie.ba.it

dirigenterip.technica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:

- Posta ordinaria
- Raccomandata
- Fax
- Posta elettronica
- PEC
- Consegna a mano



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

- dagli SCMA e recepiti dalla Determina Dirigenziale n. 267 del 11.12.2018;
- dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, ai sensi della L.R. n. 12/2008, una quota minima del 10% della volumetria realizzabile, per alloggi da destinare a residenza sociale;
 - Prima dell'indizione della Conferenza di Servizi prevista dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008, dovrà essere acquisito il "*parere di compatibilità paesaggistica*" ai sensi dell'art 96 lett. c) e d) delle NTA del PPTR della Regione Puglia, in quanto trattasi di intervento ricompreso tra gli ulteriori contesti paesaggistici "città consolidata" definiti dall'art. 74 delle NTA del PPTR;
 - Prima dell'indizione della Conferenza di Servizi prevista dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008, dovrà essere acquisito il parere dell'Ufficio Sismico e Geologico della Regione Puglia, ai sensi della 89 del DPR 380/01.

Ai sensi dell'art. 21, 1° comma, della L.R. 31/5/80, n. 56, si esprime il seguente parere:

IL DIRIGENTE RIPARTIZIONE TECNICA
(Arch. Giacomo Losapio)

ONE PUGLIA
CITTÀ DI
BISCEGLIE

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111
www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)
Tel.0803950511/524/526/527
urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it
urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it
Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica
Arch. Giacomo Losapio
Tel. 080 3950506
dirigenteutc@comune.bisceglie.ba.it
dirigenterip.tecnica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:
 Posta ordinaria
 Raccomandata
 Fax
 Posta elettronica
 PEC
 Consegna a mano

