

ACCORDO di PROGRAMMA

PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" – variante urbanistica, ai sensi dell'art.6 della LR n.21/2008, delle maglie n.114 e n.41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (LR n.21/2008 e DCC n.17/2011)

TRA

REGIONE PUGLIA, rappresentata dal Presidente

E

Comune di BISCEGLIE rappresentato dal Sindaco.

Vista la L. R. n. 21 del 29.07.2008 e succ. mod. e integrazioni recante "norme per la rigenerazione urbana" ed in particolare:

- l'art. 1 – finalità e ambiti di applicazione -: la Regione Puglia promuove la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e dei soggetti pubblici e privati interessati;

- l'art. 2 co.1

lett. a) il quale prevede la riqualificazione dell'ambito costruito attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico culturale, paesaggistico, ambientale;

lett. b) la riorganizzazione dell'assetto urbanistico attraverso il recupero delle urbanizzazioni, spazi verdi e servizi e la previsione delle relative modalità di gestione;

lett. c) il contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti attraverso la previsione di una molteplicità di funzioni e interventi nel campo abitativo, socio-sanitario, della formazione, del lavoro e dello sviluppo;

lett. d) il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche quali reti verdi e blu finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, percorsi per la mobilità ciclabile e aree pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità, l'uso di fonti energetiche rinnovabili e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie;

- l'art. 2 co. 3) I programmi devono interessare ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati;

- l'art. 3 co. 1 (documento programmatico per la rigenerazione urbana) I comuni definiscono gli ambiti territoriali che rendono necessari interventi di rigenerazione urbana. A tal fine predispongono un documento programmatico per la rigenerazione urbana da mettere a punto con la partecipazione degli abitanti da approvarsi con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale con le procedure previste dai commi 1,2,3 dell'art. 11 della L. R. n. 20/2001;

- co. 3 dispone che il D.P. per la rigenerazione urbana individua parti significative di città o sistemi urbani aventi le caratteristiche elencate al co.1 dell'art. 1, che richiedono interventi prioritari di riqualificazione urbana. Basandosi sull'analisi dei problemi di degrado fisico e disagio abitativo socio-economico il DPP di rigenerazione urbana definisce:

-a) gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguirsi a livello comunale e sovra comunale;

-b) gli ambiti territoriali da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana;

-c) le politiche pubbliche, in particolare abitative, urbanistiche, paesaggistico ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, di sviluppo che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lett. a);

-d) le iniziative per assicurare la partecipazione civica e il coinvolgimento di altri enti e delle forze sociali economiche e culturali alla elaborazione e attuazione dei programmi;

-e) i criteri per valutare la fattibilità dei programmi;

-f) i soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati.

-l'art. 4 (contenuti dei programmi integrati di rigenerazione urbana):

-co. 1. il PIRU deve fondarsi su un'idea guida capace di orientare il processo di rigenerazione urbana e di legare tra loro interventi diversi afferenti alle politiche abitative, urbanistiche, ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo.

Il programma riguarda prioritariamente:

-a) Il recupero, ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica di immobili da destinare a residenza, con particolare riguardo all'edilizia residenziale garantendo l'uso di materiali e tecniche della tradizione, la tutela del patrimonio storico culturale, paesaggistico e ambientale;

-b) la realizzazione, manutenzione o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;

-c) eliminazione delle barriere architettoniche e altri atti a garantire la fruibilità di edifici e spazi pubblici da parte di tutti gli abitanti con particolare riguardo ai diversamente abili, ai bambini e anziani;

- d) il miglioramento della dotazione, accessibilità e funzionalità dei servizi socio assistenziali in coerenza con la programmazione dei piani sociali di zona;
- e) il sostegno all'occupazione, istruzione e formazione professionale;
- f) rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse suolo, acqua, energia, alla riduzione delle diverse forme di inquinamento urbano, al miglioramento della dotazione di infrastrutture ecologiche e alla diffusione della mobilità sostenibile;
- g) conservazione, restauro e recupero di beni culturali e paesaggistici per migliorare la qualità insediativa e la fruibilità degli spazi pubblici;
- h) il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per favorire l'insediamento di attività turistico-ricettive, culturali e commerciali e artigianali nei contesti urbani interessati da degrado edilizio e disagio sociale.

PREMESSO CHE

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, e tra questi risulta l'ambito d'intervento n. 2, "Quartiere Santa Caterina o Cittadella", circoscritto da Via Porto, Via Dei Comuni, Via Prussiano, Via Cala dell'Arciprete e Corso Umberto. 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:

1. riqualificazione del waterfront con servizi alla balneazione e miglioramento della viabilità con propensione alla pedonalizzazione almeno stagionale;
2. riqualificazione urbana attraverso incentivazione alla sostituzione edilizia di particolari maglie/edifici in contrasto ambientale/urbanistico o che necessitano di interventi di adeguamento energetico;
3. acquisizione ed attrezzamento di aree destinate a standard urbanistici, anche attraverso politiche di co-finanziamento privato con premialità e sistemi perequativi;
4. realizzazione di spazi pubblici di aggregazione.

In data 22.02.2018 - prot. n.8894, il Sig. Troilo Sergio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Edilizia Troilo snc, ha presentato agli uffici comunali un progetto di rigenerazione che interessa due zone all'interno dell'ambito 2, 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.). Tale intervento è stato presentato ai sensi dell'art. 6 (Procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali) e dell'art. 7-ter (Riqualificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali) della legge regionale n. 21 del 29.7.2008 ssmmii.

Il Servizio Ambiente Demanio Patrimonio comunale, in qualità di autorità competente, concluse le procedure di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, con determinazione n. 267 del 11.12.2018, dichiarando di non assoggettare a procedura VAS il programma di riqualificazione urbana – Ambito 2 – Santa Caterina, relativo all'intervento ricadente in zona B3 maglia n.114 di PRG e in zona standard – maglia n. 41 di PRG (parcheggi), recependo le prescrizioni indicate dai SCMA.

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 41 del 17.6.2021, è stato adottato il citato PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" – in variante al PRG, ai sensi dell'art.6 della LR n.21/2008, relativo alle Maglie nn.114 e 41 di PRG, con prescrizioni e indicazioni della 3° Commissione Consiliare.

In data 31/12/2021 - prot. n. 48659, il sig. TROILO SERGIO in qualità di Rapp. Legale della Soc. "Edilizia Troilo srl", (soggetto istante) ha presentato al Comune di Bisceglie - "Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture", progetto di PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" - Variante urbanistica ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, delle Maglie nn. 114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. n. 21/2008 e deliberazione di CC n. 17/2011) – Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 41 del 17.06.2021.

Con nota prot. n. 8552 del 07.03.2022, il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture comunale ha convocato la Conferenza di Servizi Decisoria ai sensi dell'art.14, comma 2, della L 241/90, da svolgere in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art.14-bis della L 241/90, per il "Progetto relativo al 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 (L.R. n. 21/2008 e deliberazione di CC n. 17/2011) - Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 41 del 17.06.2021", trasmettendo, a tutti gli Enti coinvolti, la seguente documentazione progettuale presentata dal proponente:

- 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).
- Nel corso delle sedute della conferenza, l’autorità procedente ha integrato atti ed elaborati di cui innanzi con la seguente documentazione:
- nota prot. n.28183 del 20.07.2022, recante le seguenti integrazioni:
 - Relazione tecnica illustrativa aggiornata a giugno 2022;
 - Elaborati grafici aggiornati a giugno 2022:
 - *tav. 1/B - individuazione interventi previsti in ambito 2 – PIRU su aerofotogrammetria;*
 - *tav. 2/B - individuazione ambito di intervento PIRU 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 PRG e proprietà – proposta di intervento su catastale;*
 - *tav. 6/B- individuazione sup. fondiaria in B3 da trasferire in variante al PRG (ai sensi dell’art. 6 L.R. Puglia n. 21/08);*
 - *tav. 7/B - individuazione superfici a standard da delocalizzare (ai sensi dell’art. 6 L.R. Puglia n. 21/08);*
 - *tav. 8/B - individuazione volumetria esistente da delocalizzare (ai sensi dell’art.7 della L.R. Puglia n. 21/08);*
 - *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 sezioni;*
 - *tav. 12/B - contesto urbano e fotoinserimenti;*
 - *tav. 13/B - contesto urbano e fotoinserimenti.*
 - nota prot. n.39196 del 6.10.2022, recante chiarimenti e le seguenti integrazioni:
 - Elaborati grafici aggiornati a ottobre 2022:
 - *tav. 14/B - localizzazione progetti d’ambito nel contesto urbano;*
 - Documentazione tecnica:
 - *stralcio di mappa catastale presente nell’archivio dell’UTC del Comune di Bisceglie;*
 - *concessione edilizia in sanatoria L. 724/94 - n. 315 del 08.10.1997 (pratica n.252).*

All’esito della conferenza sono giunti i seguenti pareri:

- Parere favorevole della Regione Puglia Sezione Urbanistica Servizio Riqualificazione urbana e Programmazione Negoziata, espresso con nota prot. n.11681 del 25.10.2022;

– Parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.91.1.c delle NTA del PPTR, della Regione Puglia Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, prot. n.8990 del 26.10.2022, espresso favorevolmente alle seguenti condizioni:

1. assicurare la continuità spaziale in termini di fruizione e di collegamento tra il parcheggio a raso e la sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X (n.2) con lo spazio aperto previsto tra i due edifici residenziali (n.5) delocalizzando i locali commerciali a piano terra (n.6) in corrispondenza dei pilotis dei due edifici (n.4);
2. il recupero funzionale dell'immobile di Via Ricasoli angolo Via Pio X dovrà seguire le raccomandazioni dell'elaborato "4.4.6 Linee Guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali" e dovranno essere predisposte obbligatoriamente tra gli elaborati progettuali rispettivamente la "scheda conoscitiva" e la "scheda di progetto" come richiamate nelle suddette Linee Guida;
3. tutti i parcheggi dovranno essere realizzati con prato carrabile, mentre sono tassativamente escluse pavimentazioni bituminose, cementizie e/o masselli autobloccanti;
4. la sistemazione dell'area a verde prospiciente la Via Pio X dovrà essere oggetto di un progetto botanico-vegetazionale asseverato da tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà garantire una adeguata valorizzazione dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X.

Con nota prot. n.46608 del 22.11.2022, è stata trasmessa la Determinazione n.1585 del 22.11.2022 del responsabile della RPPI, con il quale è stato preso atto del verbale conclusivo della conferenza di servizi del 10.11.2022 e dei relativi allegati ed è stata adottato il relativo provvedimento di conclusione positiva.

Con nota del 25.01.2023 - prot. 3741, la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) a seguito della presa d'atto del verbale conclusivo della conferenza di servizi del 10.11.2022, ha evidenziato all'Ufficio procedente che, trattandosi di PIRU in variante al PRG, l'autorità competente in materia di procedura VAS, risulta essere in capo alla stessa Regione e, pertanto ha chiesto l'attivazione di un nuovo percorso amministrativo consistente nell'avvio dell'iter di verifica di assoggettabilità a VAS "semplificata" ai sensi dell'art. 6.1 lett. f) del R.R. 18/2013, Inoltre, La C.d.S. del 10.11.2022, si è conclusa senza l'approvazione dello schema di AdP (Accordo di Programma), così come previsto dall'art. 6 della L.R. 21/2008, giusta nota della Sezione Urbanistica - Regione Puglia, con nota del 25.10.2022 - prot. 11681.

Con nota del 15.02.2023 - prot. 8072, il Dirigente della RPPI in qualità di "autorità procedente", ha provveduto alla riapertura dei termini della CdS ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L.241/90, nonché invitato, la Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) - Regione Puglia in qualità di (Autorità Competente), ad attivare nel modulo amministrativo della Conferenza di Servizi in oggetto, l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS "semplificata" ai sensi dell'art. 6 comma 6.1 lett.f) e comma 6.2-bis del R.R. n. 18/2013, intesa come integrazione procedimentale VAS allegando altresì i contributi già acquisiti dai SCMA da parte del Comune di cui alla Determina Dirigenziale del SUAP n. 267 del 11.12.2018.

Con nota prot. n. 16564 del 28/09/2023, la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS), ha notificata mezzo PEC all'autorità procedente, agli SCMA e agli Enti territoriali interessati, l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi dell' art. 8 della Legge Regionale n.44/2012 e ss.mm.ii. e art.6 comma 6.1 lett. f) e comma 6.2 bis del R.R. n.18/2013, comunicando i tempi e le modalità di trasmissione dei contributi.

Nel corso della nuova procedura VAS, l'autorità procedente con nota del 11.10.2023 - prot. 53636 ha integrato gli elaborati progettuali, adeguati alle prescrizioni indicate dalla Regione Puglia - Sezione Paesaggio (*nota del 26/10/2022 - prot. n. 145/8890*) i cui elaborati scritto-grafici sono stati pubblicati sul portale istituzionale comunale

Con Determina Dirigenziale n. 193 del 24.04.2024, la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS), ha rilasciato, ai sensi dell'art. 8 della LR 44/2012 e ss.mm.ii, il provvedimento di verifica escludendo da VAS il PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" – Variante Urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 114 e 41 di PRG, (pubblicato sul BURP n. 40 del 16.05.2024).

Con nota del 09.04.2024 – prot. 0174560/2024, la Regione Puglia, Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture, ha trasmesso all'autorità procedente il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii., relativo alla variante urbanistica in questione.

Con nota prot. n. 52946 del 27.08.2024, l'autorità procedente ha trasmesso la Determinazione n. 866 del 05.08.2024 del responsabile della RPPI, con il quale è stato preso atto del verbale conclusivo del 05.07.2024 con provvedimento di conclusione positiva della conferenza di servizi del 15.02.2023 con relati allegati, (pubblicato sul BURP n. 72 del 05.09.2024).

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. 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;
 - 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:

1. sostituzione delle superfetazioni e costruzioni dequalificanti presenti in Largo Farini (zona ex B3 Maglia 141 trasformata con variante in standard) e successiva realizzazione di un parcheggio a raso con pubblica illuminazione, per un totale di n.27 stalli, come indicato nell'elaborato *tav. 3/B*;
2. realizzazione di un parcheggio a raso con illuminazione pubblica, per un totale di 13 stalli, e sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X - nella porzione della Maglia 41 destinata a STANDARD, come meglio indicati nella *tav.9/B*;
3. l'intero fabbricato esistente tra Via Ricasoli e Via Pio X (individuato in Catasto con le p.lle 263 e 798) da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, sarà oggetto di lavori di funzionalizzazione e successivamente ceduto al Comune dal proponente;
4. realizzazione di un edificio residenziale nella porzione di area ex standard della Maglia 41 di 1263,00 mq oggetto di variante al P.R.G. (somma della superficie fondiaria 1121,00 mq e della superficie senza volume 142,00 mq), costituito da un piano terra ad uso commerciale e quattro piani più attico, meglio indicato nella Tav.11/B.

L'intervento si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizio più significativi:

- **Zona B3 - Superficie Fondiaria 1121 mq – I.f.f. 4,5 mc/mq**

Vmax (art.35 delle N.T.A. di P.R.G.) 1121,00 x 4,5 =	mc 5044,50 (A)
Bonus 8% (D.C.C. n.33/2010 – L. R. n.13/08) 5044,50 x 8% =	mc 403,56
<u>B3 - Volume Max</u>	<u>mc 5448,06</u>
- **Maglia 41 - STANDARD**

Volumi esistenti da delocalizzare	mc 2570,80 (B)
Bonus 20% (art. 7 ter comma 2 e 3 L. R. n.21/08) 2570,80 x 20% =	mc 514,16
<u>Maglia 41 STANDARD - Volume Max</u>	<u>mc 3084,96</u>

VOLUME TOTALE (A) + (B) mc 5044,50 + mc 2570,80 = mc 7615,30

VOLUME TOTALE + BONUS TOTALI mc 7615,30 + mc 403,56 + mc 514,16 = mc 8533,02

L'edificio residenziale in progetto da ubicare nell'attuale maglia 41 di PRG, prevede la realizzazione di quattro piani ad uso abitativo per un'altezza totale di 15,80m, più attico di 3,00m arretrato con rapporto di 1/1 tra altezza e arretramento (art. 32, comma 14, NTA di PRG), su piano terra commerciale, oltre alla previsione di piano interrato destinato a box auto.

CSU = 50% x MV x (1,20 - 20%) = 50% (VT1 - VT0) = 50% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)] = 419.540,06 €, dove ai sensi dell'art. 9 co. 5 lett a)

- 1,20: coefficiente moltiplicativo relativo al contesto territoriale prevalentemente urbanizzato;
- 20%: coefficiente di riduzione nella misura minima (il Comune ad oggi non ha determinato riduzioni ulteriori);
- MV: maggior valore generato dalla trasformazione = VT1 - VT0;
 - o VT1: valore della trasformazione = VM1 - CT1 = 2.320.901,23 €;
 - VM1: valore di mercato (del suolo costruito) dopo la trasformazione = 6.541.982,00 €;
 - CT1: costo di trasformazione = 4.221.080,77 €;
 - o VT0: valore attuale del suolo = 1.481.821,11 €.
 - VM0: valore di mercato (del suolo) prima della trasformazione = 4.176.846,00 €;
 - CT0: costo di trasformazione = 2.695.024,89 €.

Tali valori sono stati determinati dal soggetto proponente e avallati dall'Ufficio Comunale competente come segue:

il valore di mercato (VM1) delle opere private comprese le aree di pertinenza, rilevato dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sulla base del prezzo massimo di mercato al mq della rispettiva zona di riferimento (2.300,00 €/mq), risulta pari a 6.541.982,00 €;

il costo di trasformazione (CT1) pari a 4.221.080,77 €, determinato in modo analitico dalla sommatoria: del "*costo di costruzione del fabbricato*" (tenendo conto del costo di costruzione adottato dal Comune per il calcolo del contributo di costruzione per gli interventi edilizi); del "*costo del contributo di costruzione*" determinato ai sensi dell'art. 16 DPR 380/01; del "*costo relativo alle spese tecniche*" fissato nella misura del 10% del costo di costruzione del fabbricato; dell'onere complessivo, fissato nella misura del 20% costo di costruzione del fabbricato, che tiene conto dell'utile di impresa, oneri finanziari, oneri per la commercializzazione degli immobili;

il valore attuale del terreno (VT0) pari a 1.481.821,11 €, è stato calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente.

Il valore di mercato (VM0) pari a 4.176.846,00 €, ha tenuto conto delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pari a 2.300,00 €/mq, sulla base del prezzo massimo di mercato al mq della rispettiva zona di riferimento prima della trasformazione

il costo di trasformazione prima della trasformazione (CT0) pari a 2.695.024,89 €, determinato in modo analitico dalla sommatoria: del "*costo di costruzione del fabbricato*" (tenendo conto del costo di costruzione adottato dal Comune per il calcolo del contributo di costruzione per gli interventi edilizi); del "*costo del contributo di costruzione*" determinato ai sensi dell'art. 16 DPR 380/01; del "*costo relativo alle spese tecniche*" fissato nella misura del 10% del costo di costruzione del fabbricato; dell'onere complessivo, fissato nella misura del 20% costo di costruzione del fabbricato, che tiene conto dell'utile di impresa, oneri finanziari, oneri per la commercializzazione degli immobili;

Ciò posto, considerato che il computo metrico estimativo delle **opere pubbliche a realizzarsi** (*parcheggi, strade, illuminazione, marciapiedi, cessione edificio e riadattamento*) porta ad un importo pari a 1.639.935,82 € (rif. Tab.C = 1.884.896,97 € - [93.164,05 € + 151.800 €]), quest'ultimo importo è superiore al **CSU** e pertanto ai sensi dell'art. 9 co.11 della L.R. 18/2019, sarà compensato con le suddette opere e cessioni, **pertanto la verifica risulta soddisfatta.**

DATO ATTO che la proposta del Comune di Bisceglie di redazione del PIRU rientra tra gli obiettivi della Regione Puglia perseguiti con la L.R. n.21/2008 ed esiste un preciso interesse da parte della Regione Puglia a supportare la realizzazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana e che pertanto si ritiene di accogliere la predetta richiesta;

RITENUTO, a tal fine, doversi pervenire tra la Regione Puglia e il Comune di Bisceglie alla preliminare sottoscrizione di apposito Accordo di Programma per il raggiungimento degli obiettivi specificati nel testo dell'Accordo stesso;

VISTA la Deliberazione n.636 del 19.5.2026 pubblicata sul BURP n.45 del 8.6.2026, con la quale la Giunta regionale ha dato atto che il Presidente provvederà alla sottoscrizione del presente accordo di programma;

Tutto ciò premesso, si conviene e si sottoscrive il presente

ACCORDO di PROGRAMMA

ART. 1 (premesse)

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.

ART. 2 (obiettivi)

Il presente Accordo di Programma disciplina i rapporti tra la Regione Puglia e il Comune di Bisceglie, ponendosi come obiettivo la realizzazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana relativo a 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, facenti parte dell'Ambito 2 – *Zona Santa Caterina* del DPRU.

ART. 3 (descrizione degli intervenenti)

Oggetto del presente Accordo di Programma sono gli interventi che di seguito si specificano:

1. sostituzione delle superfetazioni e costruzioni dequalificanti presenti in Largo Farini (zona ex B3 Maglia 141 trasformata con variante in standard) e successiva realizzazione di un parcheggio a raso con pubblica illuminazione, per un totale di n.27 stalli, come indicato nell'elaborato tav. 3/B;
2. realizzazione di un parcheggio a raso con illuminazione pubblica, per un totale di 13 stalli, e sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X - nella porzione della Maglia 41 destinata a STANDARD, come meglio indicati nella *tav.9/B*;
3. l'intero fabbricato esistente tra Via Ricasoli e Via Pio X (individuato in Catasto con le p.lle 263 e 798) da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, sarà oggetto di lavori di funzionalizzazione e successivamente ceduto al Comune dal proponente;
4. realizzazione di un edificio residenziale nella porzione di area ex standard della Maglia 41 di 1263,00 mq oggetto di variante al P.R.G. (somma della superficie fondiaria 1121,00 mq e della superficie senza volume 142,00 mq), costituito da un piano terra ad uso commerciale e quattro piani più attico, meglio indicato nella *Tav.11/B*.

ART.4 (soggetti attuatori)

Soggetti attuatori del PIRU sono l'Amministrazione Comunale di Bisceglie e i soggetti privati mediante apposita Convenzione

ART. 5 (obblighi assunti da ciascun partecipante)

Il Comune si impegna:

- a iniziare, verificare e concludere le attività relative alla esecuzione del presente Progetto Integrato di Rigenerazione Urbana;
- a condividere con la Regione Puglia le analisi e i risultati raggiunti con lo sviluppo del progetto, al fine di rendere possibile, da parte della Regione stessa, la loro diffusione presso altre amministrazioni comunali interessate a quanto sperimentato;
- i privati a ottemperare a quanto sottoscritto con la Convenzione;

ART.6 (collegio di vigilanza)

La Regione Puglia e il Comune di Bisceglie costituiscono un Collegio di Vigilanza del presente Accordo di Programma composto da propri referenti individuati rispettivamente dai dirigenti del Comune e della Sezione Urbanistica della Regione Puglia. Qualora si rendesse necessario, i rispettivi dirigenti nominano ulteriori referenti.

Il Collegio di Vigilanza:

- verifica l'attuazione del PIRU a mezzo del crono programma;
- approva eventuali modifiche alle attività previste per la realizzazione del PIRU dandone atto in apposito verbale che ne evidenzia la motivazione, a condizione che il programma di attività si riferisca alle tematiche in oggetto e agli obiettivi indicati nel presente Accordo di Programma;
- svolge funzioni di monitoraggio del PIRU e si riunisce a tal fine su richiesta di una delle parti.

ART.7 (termine iniziale dell'Accordo di Programma)

Il presente Accordo di Programma, si intenderà caducato di pieno diritto e, conseguentemente, posto nel nulla, nel caso in cui i lavori di realizzazione delle opere ivi previste non abbiano effettivo inizio entro il termine improrogabile di diciotto (18) mesi dalla data di pubblicazione sul BURP del decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dello stesso.

ART.8 (termine finale dell'Accordo di Programma)

Il presente Accordo di Programma, in quanto strumento urbanistico attuativo di PRG riconducibile a Piano particolareggiato, ha validità di anni 10 a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUP Puglia del D.P.G.R. di approvazione dell'Accordo di Programma (ratificato dal Consiglio Comunale di Bisceglie). Tale termine è riferito alla completa realizzazione di tutte le attività previste nel progetto di cui agli elaborati nelle premesse riportati.

ART.9

Le opere pubbliche previste nel presente Accordo di Programma devono essere avviate prima di quelle private e concluse prima delle agibilità delle opere private.

Ing. Antonio Decaro
Presidente della Giunta Regionale

Dott. Angelantonio Angarano
Sindaco del Comune di Bisceglie