



REGIONE  
PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITA' URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E  
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Prot. N° 42125  
DEL 25.10.2022

Prot. 11681 del 25.10.22

ID fascicolo 491

Alla cortese attenzione di

COMUNE DI BISCEGLIE (BAT)

Ripartizione Pianificazione Programmi e  
Infrastrutture

[protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it](mailto:protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it)

e per conoscenza

REGIONE PUGLIA

Sezione Tutela e Valorizzazione del  
Paesaggio

Servizio Osservatorio e Pianificazione  
paesaggistica

[sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.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 – PARERE DI COMPETENZA*

rif. prot. n.36706 del 20.9.2022

rif. prot. n.40003 del 11.10.2022

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>.

Con nota prot. n.3198 del 17.3.2022, la Sezione scrivente, a valle delle valutazioni di competenza, ha richiesto chiarimenti in merito a

1. criteri di calcolo della superficie fondiaria, con riferimento alla volumetria esprimibile;
2. computo della volumetria esistente nella maglia 41, con riferimento alla delocalizzazione della stessa;

25.10.2022  
poncisu A



3. criterio utilizzato per la valutazione della superficie da realizzare a standards, riferito alla volumetria in eccesso rispetto all'iff della zona B3, in aggiunta alla superficie attuale della maglia n.41;
4. altezza totale di 21,80 m, in contrasto con l'art.35 delle NTA del PRG, e con l'art.8 del DM 1444/68;
5. verifica dei parcheggi ex legge n.122/1989;
6. risultati attesi in termini di riqualificazione urbana dell'ambito di riferimento.

Con nota prot. n.4507 del 19.4.2022, la Sezione scrivente, visto che la suddetta richiesta di chiarimenti non era stata riscontrata, rappresentava di non avere elementi sufficienti per esprimere le determinazioni di competenza entro il termine perentorio del 21 aprile.

Con nota prot. n.28183 del 20.7.2022, acquisita da questa Sezione con protocollo n.8216 del 20.7.2022, codesto Ufficio ha riformulato i termini della Conferenza, ha fornito chiarimenti e ha inoltrato la seguente documentazione integrativa del proponente, aggiornata a giugno 2022:

- *01\_relazione\_tecnica\_illustrativa\_piru\_s.caterina\_24.06.2022;*
- *02\_elaborati\_grafici\_piru\_s.caterina\_24.06.2022;*
- *04\_documentazione\_tecnica\_piru\_s.caterina\_24.06.2022;*
- *integrazione\_del\_24.062022\_-\_prot.\_24532\_-\_piru\_s.caterina.*

Con nota prot. n.9968 del 13.9.2022, la Sezione scrivente ha rappresentato le criticità residue in ordine a:

1. computo della "superficie fondiaria B3" nella maglia 114;
2. computo della superficie "di scambio" da destinare a standards nella maglia 114;
3. computo della superficie da destinare a standards, riferita ai bonus volumetrici;
4. legittimità edilizia e dei volumi esistenti, con particolare riferimento a quelli individuati dalle particelle 683, 1019, 2907.

Con nota prot. n.36706 del 20.9.2022, acquisita a questo protocollo a n.10306 del 22.9.2022, ha rinviato "i nuovi termini per la conclusione della fase asincrona della conferenza di servizi" al 25.10.2022;

Con nota prot. n.40003 del 11.10.2022, acquisita a questo protocollo a n.11200 del 12.10.2022, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa del proponente:

- *01\_nota\_integrativa\_piru\_s.caterina\_05.10.2022;*
- *02\_elaborati\_grafici\_piru\_s.caterina\_05.10.2022;*
- *03\_documentazione\_tecnica\_piru\_s.caterina\_05.10.2022;*

esaminata la quale, si rappresenta quanto segue.



Con riferimento ai primi due punti (computo della superficie "di scambio" della maglia 114, sia in quanto superficie fondiaria che in quanto area a standards), il fatto che le strade denominate via Peruzzi (238 mq) e largo Farini (268 mq) esprimano volumetria e concorrano alla definizione dell'area a standards, nella proposta progettuale, pur conservando l'attuale destinazione di strade pubbliche, è giustificato dal proponente con la circostanza che tali strade non sono previste dal vigente PRG e dai Piani particolareggiati. Inoltre,

«si fa rilevare che il progetto prevede nell'area di Largo Farini la realizzazione di stalli per il parcheggio delle autovetture divenendo di fatto parte integrante del parcheggio a realizzarsi, mentre l'area di via Peruzzi nella soluzione prospettata è uno spazio destinato alla viabilità per l'ingresso al parcheggio e nel contempo accesso agli edifici prospicienti che indirettamente potrebbero beneficiare del miglioramento degli spazi urbani dovuta al diradamento e demolizione di strutture urbane dequalificanti al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti tutelati.»

In ordine al computo della superficie da destinare a standards, riferita ai bonus volumetrici, il proponente evidenzia che parte delle particelle 263 e 798<sup>1</sup> e parte delle particelle 1019 e 3627, individuate nella zonizzazione del vigente PRG come sede stradale, nel progetto sono destinate a standard-parcheggio e si aggiungono alla superficie residua a standards della maglia 41.

Con riferimento alla legittimità edilizia dei volumi esistenti da delocalizzare, il proponente specifica che gli edifici individuati dalle particelle 683 e 1019 sono risalenti ai primi decenni del Novecento (allegandone documentazione catastale); l'edificio individuato con la particella 2097 risulta condonato (ne allega documentazione comunale).

Ciò posto, esaminata tutta la documentazione agli atti, 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

---

<sup>1</sup> Particelle corrispondenti all'edificio «esistente tra via Ricasoli angolo via Pio X, quale immobile da tutelare e destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità previ lavori di funzionalizzazione da parte dell'impresa richiedente, per il quale è stata richiesta la cessione dell'intero fabbricato al Comune di Bisceglie.»



standards, in zona B3. Come si evince dalla deliberazione di adozione del PIRU<sup>2</sup>, 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:

- realizzazione, e cessione al Comune, di parcheggio a raso con pubblica illuminazione nella maglia 114 di PRG - zona ex B3 per un totale di n.27 stalli;
- realizzazione, e cessione al Comune, di parcheggio a raso con pubblica illuminazione nella zona residua della maglia 41 di PRG (standards – parcheggi) per un totale di n.13 stalli;
- recupero edilizio e funzionale, e successiva cessione al Comune, dell'edificio esistente tra via Ricasoli e via Pio X, quale immobile da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità;

---

<sup>2</sup> DCC n.41 del 17.6.2021.



- 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 quattro piani più attico.

Tanto premesso, ritenendo superati i rilievi mossi con le citate note interlocutorie, la Sezione scrivente, valutata la proposta progettuale sotto il profilo urbanistico, **esprime parere favorevole alla variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Bisceglie, finalizzata al trasferimento delle volumetrie realizzabili nella zona B3 (maglia 114 di PRG), nella maglia 41 di PRG, attualmente tipizzata zona a standards-parcheggi, nell'ambito del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana adottato con DCC n.41 del 17.6.2021**

Quanto innanzi dedotto è valido ai soli fini urbanistici - fatta salva l'acquisizione di eventuali ulteriori pareri, autorizzazioni, nullaosta da rilasciarsi da parte di altri enti o uffici - nella Conferenza di Servizi in oggetto, per le autonome e successive determinazioni dell'Amministrazione comunale.

**Il funzionario istruttore**  
**(arch. Pierluca Lestingi)**



LESTINGI PIERLUCA  
24.10.2022 09:47:23  
GMT+00:00

**La dirigente di Servizio**  
**(avv. Angela Cistulli)**

**La dirigente di Sezione**  
**(ing. Francesca Pace)**



Angela Cistulli  
25.10.2022 08:28:38  
GMT+01:00



Francesca Pace  
24.10.2022 13:45:35  
GMT+00:00





**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Trasmissione nota prot. n. 11681 del 25/10/2022 - 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 >..

**Mittente:** "Per conto di: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)" <posta-certificata@legalmail.it>

**Data:** 25/10/2022, 09:47

**A:** [protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it](mailto:protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it)

**CC:** [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

## Messaggio di posta certificata

Il giorno 25/10/2022 alle ore 09:47:40 (+0200) il messaggio "Trasmissione nota prot. n. 11681 del 25/10/2022 - 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 >.." è stato inviato da "[serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)" indirizzato a:

[protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it](mailto:protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it)

[sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** 954CF8FA.01F0C1A2.0E1C826D.84B90C66.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

---

### Certified email message

On 25/10/2022 at 09:47:40 (+0200) the message "Trasmissione nota prot. n. 11681 del 25/10/2022 - 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 >.." was sent by "[serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)" and addressed to:

[protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it](mailto:protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it)

[sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

The original message is attached.

**Message ID:** 954CF8FA.01F0C1A2.0E1C826D.84B90C66.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

---

— postacert.eml —

**Oggetto:** Trasmissione nota prot. n. 11681 del 25/10/2022 - 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 >..

**Mittente:** Regione Puglia <[serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)>

**Data:** 25/10/2022, 09:45

**A:** [protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it](mailto:protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it)

**CC:** [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

Si trasmette in allegato :

- nota prot. n. 11681 del 25/10/2022

--

Regione Puglia

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualita' Urbana

Sezione urbanistica

via Giovanni Gentile 52

70126 Bari

— Allegati: —

---

postacert.eml	1,2 MB
prot_11681_2022-10-25.pdf	856 kB
Segnatura.xml	3,4 kB
dati-cert.xml	1,4 kB