



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITA' URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

NOTA PROT. 9968 del 13.09.2022

ID fascicolo 491

13.09.2022
Ponzi A

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 – PARERE DI COMPETENZA – rif. prot. n.28183 del 20.7.2022*

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;
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.

Tanto premesso, esaminati chiarimenti e integrazioni, si rappresentano di seguito le criticità residue.

1. Nel computo della "superficie fondiaria B3" viene integrata una superficie di proprietà comunale (506 mq) coincidente con le strade denominate via Peruzzi e largo Farini, alla quale viene applicato l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4,5 mc/mq. Codesto Ufficio precisa che

«il conteggio delle "strade pubbliche" come "superficie fondiaria" deriva dall'applicazione del combinato disposto dell'art.21 della L 1150/1942 "Attribuzione ai privati di aree già pubbliche", recepito dall'art.22 delle NTA di PRG "viabilità", che all'ultimo capoverso recita ... [...] Le strade attualmente esistenti e non più previste dal PRG e dai PP saranno eliminate con delibere di CC e le aree relative assumeranno la destinazione indicata nel Piano.»

Ciò posto, si osserva che le strade denominate via Peruzzi e largo Farini, nell'intervento in oggetto, conservano l'attuale destinazione di strade pubbliche, recanti accesso e affaccio agli edifici prospicienti non interessati dal progetto, né risulta agli atti una delibera di CC che elimina tali strade e conferisce alle relative aree altra destinazione. Pertanto, atteso che tale fattispecie non integra i riferimenti normativi menzionati, rimane ferma la criticità rilevata.

2. Sempre con riferimento alle strade denominate via Peruzzi e largo Farini, tenuto conto che l'intervento in oggetto si fonda sullo "scambio di pari superficie in variante al PRG" tra un'area B3 della maglia 114 e un'area a standard della maglia 41, atteso che, ai sensi dell'art.3 del DM 1444/68, gli spazi destinati a sedi viarie vanno esclusi dal computo degli standard, appare evidente come suddette strade non possano integrare la superficie di "scambio". Ne consegue, dunque, una sottrazione di superficie a standard di 506 mq, pari all'area delle strade in argomento, della quale va tenuto conto.



3. Con riferimento agli standard urbanistici ex DM 1444/68 artt.3-4, è stato osservato che la proposta progettuale, nel computo complessivo della volumetria realizzabile, somma alle previsioni di PRG (la suscettività edificatoria della superficie fondiaria B3, che dalla maglia 114 si trasferisce nella maglia 41) la volumetria esistente nella maglia 41 da delocalizzare, il contributo dei bonus di cui alle LR n.13/2008 e LR n.21/2008 art.7-ter, e la "compensazione volumetrica" di cui sopra, determinando un eccesso di volumetria rispetto alle previsioni di PRG. Tanto premesso, nell'elaborato *integrazione_del_24.062022_-_prot._24532_-_piru_s.caterina*, il proponente precisa il criterio utilizzato per determinare la superficie da realizzare e destinare standard

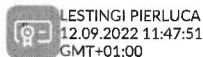
«con il rapporto di 9 mq/ab di superficie a standards ogni 100 mc (numero di abitanti da insediare) così come definito nell'art.4, comma 2, del medesimo decreto. Per la volumetria complessiva computata nell'intervento del PIRU è stata determinata una superficie a standard di 767,98 mq e una superficie a standards residua di proprietà dei proponenti di 896,02 mq sul totale di 1.664,00 mq.»

Invero è stato già rilevato che l'attuale superficie a standard esistente nella maglia 41 è dimensionata sulle attuali previsioni volumetriche di PRG e che quanto vi eccede determina un fabbisogno aggiuntivo di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, al quale la proposta progettuale deve dare riscontro. Tanto più in un progetto di rigenerazione urbana, la cui unica opzione d'intervento, con riferimento a quanto previsto dal *Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana* approvato con DCC n.17/2011 per l'ambito di riferimento, risulta l'"acquisizione ed attrezzamento di aree destinate a standard urbanistici..".

4. Con riferimento alla delocalizzazione dei volumi esistenti, con particolare riferimento a quelli individuati dalle particelle 683, 1019, 2907, sarebbe opportuno valutarne la legittimità edilizia.

In conclusione, nelle more dei chiarimenti che si rendono necessari in ragione di quanto innanzi dedotto, in considerazione del termine della CdiS fissato al 13 settembre p.v., si rappresenta che al momento non ricorrono i presupposti per procedere alla predisposizione dello schema di AdiP, in uno con lo schema di deliberazione di Giunta, da sottoporre all'approvazione degli organi regionali.

Il funzionario istruttore
(arch. Pierluca Lestingi)



La dirigente di Servizio
(avv. Angela Cistulli)



Angela Cistulli
12.09.2022 12:08:56
GMT+01:00

La dirigente di Sezione
(ing. Francesca Pace)



Francesca Pace
13.09.2022 13:47:30
GMT+00:00