



**Comune
di
Bisceglie**

Provincia di Barletta – Andria - Trani

COPIA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 24-02-2022

OGGETTO: PIRU AMBITO 4 "ZONA SANT'ANDREA" ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 21/2008 IN COMBINATO CON LA L.R. 18/2019, DI TRE AREE DISLOCATE ALL'INTERNO DELL'AMBITO 4 - MAGLIA 60 DI PRG (VIA V. VENETO - VIA GEN. L. CADORNA), MAGLIA COMMERCIALE N. 9 DI PRG (VIA ENRICO BERLINGUER) E MAGLIA 104 DI PRG (VIA PADRE KOLBE), IN ATTUAZIONE DEL DPRU DI RIGENERAZIONE URBANA (L.R. 21/2008 E DELIBERA DI C.C. N. 17 DEL 21.03.2011). PROPONENTI: VALENTE DOMENICO AMM.RE DELLA SOCIETÀ VALENTE & PARTNERS S.R.L. PROGETTISTI: ING. P. CONSIGLIO ARCH. G. DE CILLIS ING. M. PEDONE; ISTANZA: PROT. N. 7821 DEL 24.02.2020 .

L'anno duemilaventidue il giorno ventiquattro del mese di febbraio alle ore 16:39, nella sala adunanze, previa convocazione a norma di legge, si riunisce, in sessione Straord. urgenza ed in seduta Pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale così composto:

1. ANGARANO Angelantonio	Presente	13. INNOCENTI Pietro	Presente
2. LOSAPIO Giuseppe	Presente	14. CARELLI Francesco	Presente
3. SASSO Rossano	Presente	15. PEDONE Pierpaolo	Presente
4. LORUSSO Mauro	Presente	16. MAZZILLI Carla	Presente
5. PASQUALE Pasqua	Presente	17. PREZIOSA Giorgia Maria	Presente
6. COPPOLECCHIA Francesco	Presente	18. RUSSO Alfonso	Assente
7. MASTROTOTARO Tommaso	Presente	19. SASSO Mauro	Presente
8. DI TULLIO Luigi	Presente	20. SPINA Francesco Carlo	Assente
9. RUGGIERI Giuseppe Francesco	Presente	21. CAPURSO Enrico Pasquale	Assente
10. DI GREGORIO Angela Lucia	Presente	22. CASELLA Giovanni	Presente
11. FERRANTE Sergio	Presente	23. NAPOLETANO Francesco	Assente
12. DE NOIA Michele	Presente	24. AMENDOLAGINE Vincenzo	Presente
		25. FATA Vittorio	Presente

Risultano presenti, n. 21 componenti, assenti n. 4.

Presiede la seduta il **Presidente dott. Giovanni Casella.**

Partecipa alla seduta il **Segretario Generale dr.ssa Rosa Arrivabene.**

Constatata la legalità dell'adunanza, il Presidente sottopone all'esame del Consiglio l'argomento in oggetto.

Prende la parola il Presidente del Consiglio il quale dopo aver introdotto l'argomento invita il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture a relazionare in merito.

Prende la parola l'Arch. Giacomo Losapio nella sua qualità di Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture relazionando sull'argomento.

Seguono le richieste di delucidazioni da parte di alcuni Consiglieri Comunali fornite dall'Arch. Losapio.

Prende la parola il Consigliere Ruggieri chiedendo a nome della maggioranza una breve sospensione della seduta consiliare al fine di consentire alla maggioranza di esaminare un'osservazione relativa all'altezza emersa nel corso della Commissione consiliare tenutasi in data odierna.

Seguono gli interventi dei Consiglieri Sasso Rossano, Pedone, Fata, Di Tullio e Giorgia Preziosa.

Si registra quindi l'intervento del Consigliere Fata al termine del quale, alle ore 19:24 il Presidente del Consiglio sospende brevemente la seduta.

Alle ore 20:09 il Presidente del Consiglio riprende la seduta, previo appello del Segretario Comunale all'esito del quale risultano presenti n. 21 Consiglieri ed assenti n. 4 (Napoletano, Capurso, Russo e Spina).

Interviene il Consigliere Ruggieri affermando che, in riferimento alla indicazione della 3^a Commissione Consiliare di ridimensionamento dell'altezza delle costruzioni in Via Berlinguer, la maggioranza indica come limite massimo di altezza metri 13 fuori terra, così come alcune delle costruzioni presenti nella stessa maglia.

Il Presidente del Consiglio invita il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture ad esprimersi in ordine all'emendamento presentato.

Prende la parola l'Arch. Giacomo Losapio nella sua qualità di Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture esprimendosi in ordine alla questione.

Si registra quindi l'intervento del Consigliere Di Tullio, nel corso del quale chiede alcune delucidazioni fornite dal Dirigente Arch. Giacomo Losapio.

Nel corso della discussione entra in aula il Consigliere Spina ed esce il Consigliere Giorgia Preziosa. Presenti n. 21 – Assenti n. 4.

Segue l'intervento del Consigliere Spina nel corso del quale esce dall'aula il Consigliere Di Tullio. Presenti n. 20 – Assenti n. 5.

Si registrano quindi gli interventi del Consigliere Lorusso e del Consigliere Ruggieri il quale alla luce del parere non favorevole del Dirigente dichiara di ritirare l'emendamento presentato chiedendo al contempo una sospensione della seduta.

Alle ore 21:03 il Presidente del Consiglio sospende brevemente la seduta.

Alle ore 21:13 il Presidente del Consiglio riprende la seduta, previo appello del Segretario Comunale all'esito del quale risultano presenti n. 20 Consiglieri ed assenti n. 5 (Di Tullio, Napoletano, Capurso, Russo e Preziosa).

Interviene il Consigliere Lorusso ponendo un quesito tecnico al Dirigente Arch. Losapio che fornisce il chiarimento richiesto.

Dopo un breve intervento del Consigliere Lorusso, interviene il Consigliere Ruggieri affermando che, in riferimento alla indicazione della 3^a Commissione Consiliare del ridimensionamento dell'altezza delle costruzioni in Via Berlinguer, la maggioranza indica come limite massimo di altezza metri 16 più eventuale piano attico arretrato.

Si registrano gli interventi dei Consiglieri Amendolagine e Spina e, successivamente del Dirigente Arch. Losapio e del Consigliere Sasso Rossano e Ruggieri.

Intervengono quindi il Dirigente Losapio ed il Consigliere Ruggieri. Nel corso della discussione si allontana dall'aula il Presidente del Consiglio sostituito durante la sua assenza dal Vice Presidente del Consiglio Mazzilli Carla che presiede la seduta. Presenti n.19 Assenti n.6.

Alle ore 22:18 il Vice Presidente Mazzilli sospende brevemente la seduta.

Alle ore 22:39 il Vice Presidente del Consiglio Carla Mazzilli riprende la seduta, previo appello del Segretario Comunale all'esito del quale risultano presenti n. 13 Consiglieri ed assenti n. 12 (Di Tullio, Napoletano, Capurso, Amendolagine, Russo, Preziosa, Sasso Mauro, Di Gregorio, Spina, Sasso Rossano, Fata e Casella).

Successivamente rientrano in aula i Consiglieri Spina e Amendolagine. Presenti n. 15 -Assenti n. 10.

Interviene il Consigliere Ruggieri riformulando la propria proposta nel senso che, in riferimento alla indicazione della 3^a Commissione consiliare di ridimensionamento delle altezze delle costruzioni di via Berlinguer, la maggioranza indica quale prescrizione al progetto il limite massimo dell'altezza come previsto dalla zona C2.

Si registra l'intervento del Consigliere Spina nel corso del quale rientrano in aula i Consiglieri Sasso Mauro, Di Gregorio, Sasso Rossano e Fata. Presenti n. 19 - Assenti n. 6.

Interviene quindi il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture esprimendosi in ordine alla questione.

Nel corso dell'intervento rientra in aula il Presidente del Consiglio che torna a presiedere la seduta. Presenti n. 20 - Assenti n. 5.

Si registrano indi gli interventi dei Consiglieri Spina, Ferrante e Mazzilli.

Conclude la discussione l'intervento del Sindaco.

Seguono gli interventi per dichiarazione di voto dei Consiglieri Spina e del Presidente del Consiglio previa assunzione della presidenza della seduta da parte del Vice Presidente del Consiglio Carla Mazzilli.

Terminato l'intervento del Presidente del Consiglio escono dall'aula i Consiglieri Spina, Di Gregorio, Sasso Mauro ed il Presidente del Consiglio. Presiede la seduta il Vice Presidente del Consiglio Carla Mazzilli. Presenti n. 16 - Assenti n. 9.

Segue l'intervento per dichiarazione di voto del Consigliere Fata e del Consigliere Amendolagine il quale, al termine dello stesso, lascia l'aula. Presenti n. 15 Assenti n. 10.

A questo punto il Vice Presidente del Consiglio Carla Mazzilli invita il Consigliere Ruggieri a dare lettura della proposta di modifica alla proposta di deliberazione.

Interviene il Consigliere Ruggieri proponendo, a nome della maggioranza, di prevedere l'inserimento, nella parte dispositiva della proposta di deliberazione, dopo il punto 4) del seguente punto 5, rinumerando i punti successivi:

“5) Stabilire che, in riferimento alla indicazione della 3^a Commissione consiliare di ridimensionamento delle altezze delle costruzioni di via Berlinguer, la maggioranza indica quale prescrizione al progetto il limite massimo dell'altezza come previsto dalla zona C2”.

A questo punto il Vice Presidente del Consiglio Carla Mazzilli pone in votazione la proposta di modifica della proposta di deliberazione presentata, a nome della maggioranza, dal Consigliere Ruggieri di inserimento, nella parte dispositiva della proposta di deliberazione, dopo il punto 4) il seguente punto 5, rinumerando i punti successivi:

“5) Stabilire che, in riferimento alla indicazione della 3^a Commissione consiliare di ridimensionamento delle altezze delle costruzioni di via Berlinguer, la maggioranza indica quale prescrizione al progetto il limite massimo dell'altezza come previsto dalla zona C2”.

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA la proposta di modifica della proposta di deliberazione presentata, a nome della maggioranza, dal Consigliere Ruggieri, prevedendo l'inserimento, nella parte dispositiva della proposta di deliberazione, dopo il punto 4) del seguente punto 5, rinumerando i punti successivi:

“5) Stabilire che, in riferimento alla indicazione della 3^a Commissione consiliare di ridimensionamento delle altezze delle costruzioni di via Berlinguer, la maggioranza indica quale prescrizione al progetto il limite massimo dell'altezza come previsto dalla zona C2”.

RITENUTO procedere alla sua approvazione;

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano:

Presenti n. 15;

Favorevoli 13;

Astenuti n. 2 (Fata e Sasso Rossano);

Contrari n. =;

D E L I B E R A

1. DI APPROVARE la proposta di modifica della proposta di deliberazione presentata, a nome della maggioranza, dal Consigliere Ruggieri inserendo, nella parte dispositiva della proposta di deliberazione, dopo il punto 4) il seguente punto 5, rinumerando i punti successivi:

“5) Stabilire che, in riferimento alla indicazione della 3^a Commissione consiliare di ridimensionamento delle altezze delle costruzioni di via Berlinguer, la maggioranza indica quale prescrizione al progetto il limite massimo dell'altezza come previsto dalla zona C2”.

A questo punto il Vice Presidente del Consiglio pone in votazione la proposta di deliberazione così come modificata.

La proposta ottiene la seguente votazione espressa per alzata di mano:

Presenti n. 15;

Favorevoli 13;

Astenuti n. 2 (Fata e Sasso Rossano);

Contrari n. =

Su richiesta del Consigliere Losapio si procede a votare per l'immediata eseguibilità del presente provvedimento.

Con lo stesso risultato, la delibera è resa immediatamente eseguibile.

.....

A norma dell'articolo 37 del Regolamento per le adunanze del Consiglio Comunale, al presente verbale è allegata la trascrizione integrale della registrazione della seduta riferibile al punto in esame.

.....

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- In data 24.02.2020 – prot. 7820, il Sig. Valente Domenico, in qualità di Amministratore della Soc. “Valente & Parteners Srl”, proponente attuatore del presente progetto con disponibilità dell'88% dei suoli interessati, ha presentato a questo Ufficio un “progetto di rigenerazione urbana” in variante al PRG, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, ricadente nell'Ambito 4 - “Zona Sant'Andrea” del DPRU di Rigenerazione Urbana;

- Nella stessa data del 24.02.2020 – prot. 7821, il Sig. Valente Domenico, per il medesimo progetto ha presentato istanza di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 8, co. 1, lett. a), L.R. 44/12), allegando il “rapporto preliminare di verifica” di assoggettabilità a VAS

- A seguito del perdurare dell'emergenza sanitaria epidemiologica da "COVID-19", l'attività amministrativa di questo Comune ha subito un grave rallentamento tra cui l'istruttoria delle istanze pervenute allo Sportello Unico Edilizia Privata della Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture;

- Facendo seguito ad un'analoga istanza di PIRU in variante al PRG, in corso di istruttoria, in particolare nella fase dell'avvio delle procedure di assoggettabilità VAS promossa da questo Comune agli enti competenti per il contributo in materia ambientale, si è preso atto delle indicazioni riportate nella nota inviata in data 16.12.2019 prot. 15479, da parte del Dirigente della “Sezione Autorizzazioni Ambientali” della Regione Puglia, che ha evidenziato quanto segue:

[...] “Trattandosi di un piano in variante allo strumento urbanistico generale comunale, da approvarsi, tramite Accordo di Programma, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 34 TUEL, l'autorità competente VAS è parimenti individuata in sede regionale ai sensi dell'art. 3 e 4 della L.R. 44/2012 ss.mm.ii.. Inoltre, tenuto conto che la VAS costituisce endoprocedimento ambientale nell'ambito dell'iter di approvazione di piani/programmi si rappresenta che il procedimento di approvazione del succitato Accordo di Programma, prevede il ricorso al modulo procedimentale della Conferenza di Servizi, pertanto sarebbe possibile attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS “semplificata” ai sensi dell'art. 6.1 lett. f) del RR 18/2013, secondo le modalità indicate ai successivi commi 2-2bis del medesimo articolo nell'ambito della CdS di cui all'art. 6 della L.R. 21/2008”.

- Alla luce della predetta nota della “Sezione Autorizzazioni Ambientali” della Regione Puglia del 16.12.2019, questo Ufficio (Autorità procedente), ha dato corso all'istruttoria del presente Piano di Rigenerazione Urbana in variante agli strumenti urbanistici comunali, da sottoporre all'adozione da parte del Consiglio Comunale per la successiva indicazione della CdS da parte del Sindaco, ai sensi del comma 3 dell'art. 34 del D.Lvo 267/2000. Nell'ambito dell'iter di approvazione del citato PIRU dovrà essere trasmesso la delibera di adozione alla Regione Puglia (Autorità competente) per l'attivazione delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS “semplificata” ai sensi dell'art. 6.1 lett. f) del RR 18/2013.

L'Amministrazione Comunale, con la deliberazione consiliare n. 17 del 21.03.2011, ha approvato in via definitiva il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana secondo la procedura prevista dall'art. 11 della Legge Regionale 27.07.2001 n. 20;

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. 4, che comprende il comprensorio esteso tra l'area a cavallo del fascio ferroviario per il tratto compreso tra il sottopasso carrabile di via Fondo Noce ad ovest, via Isonzo ad est, e si protrae fino alla parte urbanizzata del quartiere Sant'Andrea fino ad una distanza di circa 200 metri dalla strada statale 16 bis per la fascia compresa tra gli assi territoriali di Via Vecchia Corato e Via Ruvo di Puglia. La parte più meridionale di questo ambito coincide con il quartiere residenziale di recente espansione urbana di Sant'Andrea, che si struttura principalmente in modo "antinodale" attorno all'asse di via Padre Kolbe.;

Per l'indicato Ambito n. 4 risultano praticabili le seguenti opzioni di riqualificazione:

- Attuazione di un Programma di Rigenerazione su proposta privata che interessa la maglia compresa tra via Sant'Andrea, Corso Dottor Sergio Cosmai, Via Villa Frisari e il fascio ferroviario;
- Completamento delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in aree a standard nella parte ovest dell'ambito e lungo Via Padre Kolbe;
- Incentivazione alla sostituzione edilizia delle maglie di completamento residenziale lungo il lato ovest di Via Finizia e nella fascia a ridosso della Villa Finizia ivi esistente;
- Riconversione delle aree occupate da attività produttive in dismissione o in contrasto ambientale, per la realizzazione di edilizia residenziale e servizi in maniera integrata;
- Possibilità di destinare a standard, da realizzarsi con fondi privati derivanti da premialità volumetriche, dell'area più orientale dell'ambito, ora destinata ad attività produttive, ma ineditata ed inaspettabile;
- Interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici urbani e alla creazione di centralità nel quartiere Sant'Andrea.

Con riferimento al vigente PRG, il PIRU di che trattasi, interessa tre aree dislocate all'interno dello stesso ambito 4 e precisamente:

1) area in prossimità alla Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, compresa nella maglia 60 di PRG, destinata ad "Attrezzature collettive e di uso collettivo" regolamentata dall'art. 27 lett. b) delle NTA di PRG, nello specifico per "strutture di interesse comune, stazione autolinee ;

2) area in prossimità alla Via E. Berlinguer, compresa all'interno del P.d.L. della maglia commerciale n. 9 di PRG, regolamentata dall'art. 45 delle NTA e comprese in un piano di lottizzazione approvato definitivamente con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 125 del 16.12.1992 e n. 4 del 01.02.2005 (variante);

3) area in prossimità di Via Padre Kolbe, compresa all'interno della maglia 104 di PRG, destinata a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant'Andrea.

- Secondo la "variante di adeguamento del PRG al PUTT/p", adottato con delibera di C.C. n. 17 del 04.04.2014 e successiva delibera di C.C. n. 66 del 25.07.2017 di recepimento delle indicazioni della Delibera di GR n. 381/2017 (con la quale sono state perimetrate le aree da escludere dalla tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 co. 2 del D.Lgs 42/04 ss.mm.ii. cosiddetti "Territori Costruiti"), le aree oggetto dell'intervento risultano comprese all'interno dei citati territori costruiti;

Con l'approvazione definitiva da parte della Regione con Delibera di G.R. n. 1072 del 19.06.2018, sono state confermate l'esclusione di alcune aree del territorio comunale dalle tutele paesaggistiche, tra cui le aree in questione, in quanto ritenute "Territori Costruiti";

CONSIDERATO che:

Nello specifico, per l'area 1) (Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna), la citata variante di adeguamento del PRG al PUTT/p, riporta la presenza di un reticolo idrografico, classificato dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n.° 35 del 30.05.2016, come Aree ad Alta Pericolosità idraulica (AP) – regolamentata dall'art. 7 delle NTA del PAI;

Il programma di che trattasi, propone la riqualificazione delle predette aree, ricadenti all'intero ambito 4 di rigenerazione urbana, attraverso la ritipizzazione dell'area 2), ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. n. 18 del 30.04.2019 (perequazione per la riduzione del consumo di suolo), il tutto finalizzato alla realizzazione dei seguenti interventi:

1) Per l'area 1) compresa tra Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, è prevista la realizzazione di un parco pubblico con pista ciclabile (bici-park) e verde attrezzato per area dog-park, un corpo servizi con w.c. pubblici, nonché di un bacino di laminazione, a mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull'area, disposto a margine della medesima area di intervento.

2) Per l'area 2) compresa tra Via Via E. Berlinguer, è previsto a fronte della sua attuale destinazione per le attività commerciali ad una destinazione di edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi;

Detto piano redatto dai tecnici Ing. P. Consiglio, Arch. G. De Cillis e Ing. M. Pedone, risulta costituito dai seguenti elaborati tecnico-grafici:

Tav. 1: Relazione tecnico illustrativa e allegati;

Tav. 2: Inquadramento territoriale con individuazione delle aree di intervento;

Tav. 3: Definizione delle aree per destinazione urbanistica;;

Tav. 4-a: Planimetria di progetto dell'area di Via E. Berlinguer;

Tav. 4-b: Planimetria di progetto dell'area di Via V. Veneto;

Tav. 5-a.1: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano terra;

Tav. 5-a.2: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1°, 3°, 5°;

Tav. 5-a.3: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 2°, 4°;

Tav. 5-a.4: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 6°;

Tav. 5-a.5: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1° interrato;

Tav. 5-a.6: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 2° interrato;

Tav. 5-b: Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta generale di progetto;

Tav. 6-a: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: prospetti e sezioni di progetto;

Tav. 6-b: Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta, prospetti e sezioni corpo servizi;

Tav. 7: Computo delle superfici e volumi di progetto – determinazione dei parametri urbanistici;

Tav. 8: Opere di urbanizzazione: allaccio alle reti pubbliche;

- Studio idrogeologico e idraulico

- Relazione geologica;

- Schema di convenzione;

DATO ATTO che :

Il progetto in esame comprende:

a) AREA DI VIA V. VENETO, costituita dai suoli censiti in catasto al “foglio 11 particelle 1057, 445, 1253, 1438, 1439, 711, 1388, 1445, 1447, 1449, 1390, 1392, 1451, 1453, 1455, 1444, 889, 1128, 1129, 1130, 1131”.

Si prevede la realizzazione di parco pubblico attrezzato con pista ciclabile (bici-park) con corpo servizi e verde attrezzato per area dog-park, nonché la realizzazione di un bacino di laminazione. Detti interventi saranno a carico del soggetto attuatore del presente progetto il quale cederà al Comune la superficie dei suoli con le relative attrezzature in cambio di una edificabilità fondiaria, pari a 1,25 mc/mq da destinare a residenze (tale indice di fabbricabilità risulta già adottato per l’attuazione del PRUACS per i suoli limitrofi, al fine di acquisire gli stessi per la realizzazione delle opere pubbliche in corso di esecuzione. Secondo i criteri di perequazione della L.R. 18/2019, la volumetria rinveniente da detto suolo verrà trasferito all’interno dell’area di Via E. Berlinguer;

b) AREA DI VIA E. BERLINGUER e VIA PADRE KOLBE, costituita dai suoli censiti in catasto al “foglio 10 particelle 525, 1899, 1907, 2329, 2331, 2333, 2439, 2440, 2441, 2443 e foglio 19 particella 130 (parte).

Si prevede la ritipizzazione urbanistica dell’attuale suolo (Area 2) con destinazione commerciale di mq. 2.130,00, in variante al P.R.G., ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 21/2008, per la realizzazione di un fabbricato da destinare ad edilizia mista “commerciale/residenziale” con annessi servizi oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico e piazzetta attrezzata.

Del citato suolo di 2.130 mq verranno utilizzati:

- mq 1.430 per l’edificazione del fabbricato in questione, con l’applicazione di due indici di fabbricabilità fondiaria, di cui uno per attività commerciali pari a 1,40 mc/mq (anziché 4,00 mc/mq previsti da PRG) e uno per residenze pari a 1,25 mc/mq. Al volume ottenuto dai citati Iff si aggiunge il volume residenziale derivante dall’area di Via V. Veneto – Via Gen. L. Cadorna, innanzi descritto.

La restante parte dell’Area 2, pari a mq 700, sarà sistemata a parcheggio pubblico e piazzetta attrezzata come standard. Per raggiungere il fabbisogno di aree a standard necessaria per l’intervento proposto, si prevede la cessione di ulteriore porzione di suolo in Via Padre Kolbe censito in catasto al Fg 19 p.lla 130/parte, senza alcuna previsione di sistemazione della stessa.

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

a) AREA DI VIA V. VENETO

destinazione del lotto: strutture di uso collettivo – bicipark con annessi servizi e area verde attrezzata per dog-park

- Superficie fondiaria lotto: mq 6.572;
- Iff considerato: 1,25 mc/mq
- Volume max edificabile (6.572x1,25): mc 8.215,00
- Superficie standard da reperire (ex D.M. 144/68): $\text{mc } 8.215 / \text{mc } 100 \times 18 \text{mq/ab} = \text{mq } 1.478,70$

b) AREA DI VIA E. BERLINGUER

destinazione del lotto: Area fondiaria mista per attività commerciali e residenze

- Sup. intero lotto: mq 2.130 di cui;
 - Sup. fondiaria: mq 1.430;
 - Sup. a standard interno alla maglia: mq 700;
 - Iff per attività commerciali/servizi: 1,40 mc/mq
 - Iff per residenze: 1,25 mc/mq
 - Volume max edificabile per attività commerciali/servizi: $1.430 \times 1,40 \text{ mc/mq} = \text{mc } 2.002,00$
 - Volume max edificabile per residenze: $1.430 \times 1,25 \text{ mc/mq} = \text{mc } 1.787,50$
 - Volume max insediabile nel Lotto: Vol. commerciale + Vol. residenziale (da lotto di Via Berlinguer e di Via Veneto) = mc 12.004,50
- di cui mc 10.002,50 per residenze e mc 2.002,00 per attività commerciali/servizi;
- Volume residenziale di progetto: mc 10.000,24
 - Volume per attività commerciali/servizi di progetto: mc 1.935,48
 - Volume complessivo insediato: $\text{mc } 11.935,72 < 12.004,50 \text{ mc}$
 - Superficie per attività commerciali/servizi: mq 526,84
 - Superficie per attività commerciali/servizi di progetto: mq 509,34
 - Distanza minima dal ciglio strada: mt 5,00
 - Distanza minima dai confini con lotti privati: mt 5,00
 - Distanza minima tra fabbricati: mt 10,00 salvo possibilità di costruzione in aderenza
 - Sup. coperta max 60%
 - Sup. coperta di progetto: $\text{mq } 597,69 = 41\% \text{ di S.F.}$
 - Altezza massima di fabbricazione: mt 22,00
 - Altezza massima di progetto: mt 21,80
 - Distanza minima dai confini con area pubblica interna: mt 3,00

- Superficie min. a parcheggi ex L. 122/89 = Volume complessivo/100x10 = mc 11.913,72/100x10 = mq 1.191,37

- Superficie parcheggi di progetto ex L. 122/89 (vedi Tavv. 5-a.5 e 5-a.6) = Sup. 1° inter. + Sup. 2° interr. = mq 1.740,24 > Sup. min

DETERMINAZIONE AREE A STANDARD E INDICI TERRITORIALI

- Superficie min per area a standard = 2.221,92 di cui:

Superficie area a standard per residenze = 10.002,50 / 100x18 mq = mq 1.800,45

Superficie per area a standard per attività commerciali = mq 526,84 x 0,80 = mq 421,47

- Superficie a standard di progetto = mq 2.234,00 (pari a mq 1.534 da p.lla 130 - fg. 19 e mq 700 interno al lotto di Via Berlinguer) di cui:

Superficie area a standard per residenze = 1.810,00 > 1.800,45

Superficie per area a standard per attività commerciali = mq 424 > mq 421,47

- I.f.t. per residenze = Volume di progetto/sup. territoriale = mc 10.000,24 / (6.572+1.430+1.810) = 1,019 mc/mq.

- I.f.t. per attività commerciali/servizi = Volume di progetto /sup. territoriale = mc 1.935,48 / (1.430+424) = 1,044 mc/mq

PRESO ATTO che:

- 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;

- il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programma e Infrastrutture , sulla base di tali presupposti e dell'istruttoria espletata dallo Sportello Unico per l'Edilizia in data 14.02.2022 ha espresso PARERE FAVOREVOLE per l'aspetto urbanistico alla proposta di adozione del PIRU in variante al PRG ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, di tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), in attuazione del DPRU di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di CC n. 17 del 21.03.2011), con procedura di approvazione prevista dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008, con la seguente proposta da sottoporre, unitamente al progetto come elaborato dalla ditta proponente, alla approvazione del Consiglio Comunale , e precisamente:

In considerazione che nel comprensorio di Sant'Andrea, è già presente una dotazione di superficie per standards maggiore di quella necessaria prescritta dal D.M. n. 1444/68, sufficiente anche a coprire il fabbisogno di standards per il volume attribuito alla maglia 60 di Via Cadorna, si propone, in luogo della cessione dei 700 mq di area a standard previsti nell'area a destinazione commerciale, di cedere l'intero suolo ubicato in Via Padre Kolbe (censito in catasto al Fg 19 p.lla 130) di mq 2.995 anziché 1.534 mq, al fine di poter realizzare a cura del Comune un "asilo nido". Per tale cessione si dovrà dare la disponibilità immediata per la candidatura di un progetto di bandi PNRR con scadenza prevista per il 28.02.2022;

Letta l'allegata relazione dello Sportello Unico per l'Edilizia della Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture datata 14.02.2022 che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che qui si intende letteralmente trascritta;

Visto l'art. 21, 1° comma, della L.R. 31/5/80, n. 56,

Dato atto che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

- Il Dirigente f.f. della Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, dando atto che il provvedimento non richiese parere contabile, in quanto atto privo di riflessi sulla situazione finanziaria, economica e patrimoniale dell'Ente;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento è stato sottoposto all'esame dalla III^a Commissione Consiliare Permanente;

Visto l'esito della votazione sul punto e sulla immediata eseguibilità espressa dai consiglieri presenti e votanti come innanzi riportato nella sintesi della discussione posta in premessa del presente atto

D E L I B E R A

Per tutto quanto riportato in premessa che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1) Prendere atto dell'allegato progetto che comprende unitamente alla relazione tecnica, predisposta dalla Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture- Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) datata 14/02/2022 ed accusata al protocollo generale n. 5667 del 14.02.2022, gli elaborati progettuali riportati in premessa, relativo a: "PIRU – Ambito 4 – "Zona Sant'Andrea" – Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, di tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), in attuazione del DPRU di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di CC n. 17 del 21.03.2011) distinti in due interventi come di seguito riportati:

a) AREA DI VIA V. VENETO, costituita dai suoli censiti in catasto al "foglio 11 particelle 1057, 445, 1253, 1438, 1439, 711, 1388, 1445, 1447, 1449, 1390, 1392, 1451, 1453, 1455, 1444, 889, 1128, 1129, 1130, 1131", che prevede la realizzazione di parco pubblico attrezzato con pista ciclabile (bici-park) con corpo servizi e verde attrezzato per area dog-park, nonché la realizzazione di un bacino di laminazione. Detti interventi saranno a carico del soggetto attuatore del presente progetto il quale cederà al Comune la superficie dei suoli con le relative attrezzature in cambio di una edificabilità fondiaria, pari a 1,25 mc/mq da destinare a residenze (tale indice di fabbricabilità risulta già adottato per l'attuazione del PRUACS per i suoli limitrofi con la medesima destinazione). Secondo i criteri di perequazione della L.R. 18/2019, la volumetria rinveniente da detto suolo verrà trasferito all'interno dell'area di Via E. Berlinguer;

b) AREA DI VIA E. BERLINGUER e VIA PADRE KOLBE, costituita dai suoli censiti in catasto al "foglio 10 particelle 525, 1899, 1907, 2329, 2331, 2333, 2439, 2440, 2441, 2443 e foglio 19 particella 130 (parte), che prevede la ritipizzazione urbanistica dell'attuale suolo (Area 2) con destinazione commerciale di mq. 2.130,00, in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, per la realizzazione di un fabbricato da destinare ad edilizia mista "commerciale/residenziale" con annessi servizi oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico e piazzetta attrezzata.

2) Prendere atto del parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento e dal Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programma e Infrastrutture, relativo all'adozione della variante al PRG ai sensi

dell'art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, di tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), in attuazione del DPRU di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di CC n. 17 del 21.03.2011), con procedura di approvazione prevista dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008.

3) Adottare la proposta di variante, con i relativi allegati, del PIRU – Ambito 4 – “Zona Sant’Andrea” – Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, di tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), in attuazione del DPRU di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di C.C. n. 17 del 21.03.2011), unitamente alle prescrizioni richiamate al punto precedente, in quanto il progetto presentato soddisfa obiettivi di interesse generale.

4) Stabilire che in luogo della cessione dei 700 mq di area a standard previsti nell'area a destinazione commerciale dovrà essere ceduto l'intero suolo ubicato in Via Padre Kolbe (censito in catasto al Fg 19 p.lla 130) di mq 2.995 anziché 1.534 mq, in quanto nel comprensorio di Sant’Andrea, è già presente una dotazione di superficie per standards maggiore di quella necessaria prescritta dal D.M. n. 1444/68, il tutto al fine di poter realizzare a cura del Comune un “asilo nido”.

5) Stabilire che, in riferimento alla indicazione della 3^a Commissione consiliare di ridimensionamento delle altezze delle costruzioni di via Berlinguer, la maggioranza indica quale prescrizione al progetto il limite massimo dell'altezza come previsto dalla zona C2.

6) Stabilire altresì che, per la cessione del suolo di cui al punto 4., dovrà darne la disponibilità immediata in forma sottoscritta nelle forme di legge per la candidatura di un progetto al bando PNRR con scadenza prevista per il 28.02.2022.

7) Demandare al Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture l'attivazione delle procedure conseguenziali a questa adozione.

8) Pubblicare il presente provvedimento all'Albo Pretorio Informatico per 15 giorni per gli adempimenti di cui al D. Lgs. n. 33/2021 e art. 29 del D. Lgs. n. 50/2016 e unitamente ai relativi allegati sul sito web del Comune di Bisceglie in Amministrazione Trasparente alla sezione “Territorio ed Urbanistica”.

9) Dare atto che il provvedimento non richiede parere contabile in quanto atto privo di riflessi sulla situazione finanziaria, economica e patrimoniale dell'Ente.

10) Dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di dare la disponibilità immediata per la candidatura di un progetto di bandi PNRR con scadenza prevista per il 28.02.2022.

.....

A questo punto prende la parola il Sindaco il quale, con riferimento a quanto emerso nella parte preliminare della seduta, ritira il successivo punto iscritto all'ordine del giorno al fine di consentire ai consiglieri di opposizione i necessari approfondimenti, con l'auspicio di una convocazione nell'immediato prossimo di un Consiglio Comunale.

A questo punto, terminata la trattazione dei punti iscritti all'ordine del giorno, alle ore 01:07 il Vice Presidente del Consiglio Carla Mazzilli dichiara chiusa la seduta.

.....

Il presente verbale all'atto della pubblicazione è rimesso in copia al Sindaco ed ai capigruppo consiliari. In mancanza di richieste di rettifica o correzioni entro 30 giorni da tale comunicazione, si intenderà approvato ai sensi dell'art.38, comma 4, del regolamento delle adunanze.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 17 DEL 24-02-2022

OGGETTO: PIRU AMBITO 4 "ZONA SANT'ANDREA" ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 21/2008 IN COMBINATO CON LA L.R. 18/2019, DI TRE AREE DISLOCATE ALL'INTERNO DELL'AMBITO 4 - MAGLIA 60 DI PRG (VIA V. VENETO - VIA GEN. L. CADORNA), MAGLIA COMMERCIALE N. 9 DI PRG (VIA ENRICO BERLINGUER) E MAGLIA 104 DI PRG (VIA PADRE KOLBE), IN ATTUAZIONE DEL DPRU DI RIGENERAZIONE URBANA (L.R. 21/2008 E DELIBERA DI C.C. N. 17 DEL 21.03.2011). PROPONENTI: VALENTE DOMENICO AMM.RE DELLA SOCIETÀ VALENTE & PARTNERS S.R.L. PROGETTISTI: ING. P. CONSIGLIO ARCH. G. DE CILLIS ING. M. PEDONE; ISTANZA: PROT. N. 7821 DEL 24.02.2020 .

Parere Regolarità Tecnica

ai sensi dell'art. 49 - Decr. Legisl. 267/2000

Esito: Favorevole il
17-02-2022

F.to Ing. Lorenzo Fruscio

Del che si e' redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE INIZIO SEDUTA

F.to dott. Giovanni CASELLA

IL PRESIDENTE FINE SEDUTA

F.to Carla MAZZILLI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to dr.ssa Rosa ARRIVABENE

CERTIFICATO di PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale dr.ssa Rosa Arrivabene attesta che la presente delibera e' stata inserita nella sezione Albo Pretorio informatico del sito istituzionale 'www.comune.bisceglie.bt.it' il giorno 03-03-2022 e vi e' rimasta/rimarra' per 15 giorni consecutivi.

Bisceglie, 03-03-2022

Segretario Generale
F.to dr.ssa Rosa Arrivabene

Nr. Registro pubblic. Albo Pretorio: 383

CERTIFICATO di ESECUTIVITA'

La presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile e diviene esecutiva il 24-02-2022;

Bisceglie, 03-03-2022

Segretario Generale
F.to dr.ssa Rosa Arrivabene

Copia conforme all'originale

Bisceglie, 03-03-2022

Il Segretario Generale
dr.ssa Rosa Arrivabene

