



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITA' URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

PIRUT. N° 29926
DEL 03.08.2022

03.08.2022

PONCINI

ID fascicolo 600

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 4 “Zona Sant’Andrea” – variante urbanistica ai sensi dell’art.6 della LR n.21/2008 in combinato con la LR n.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 (LR 21/2008 e delibera di CC n.17 del 21.3.2011). Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di CC n.14 del 24.2.2022 – proponente: Valente & Parteners Srl – indizione della Conferenza di Servizi DECISORIA ai sensi dell’art.14 comma 2 della L 241/90 con svolgimento in forma semplificata e con modalità asincrona ai sensi dell’art.14-bis della legge medesima*

RICHIESTA CHIARIMENTI – rif. prot. n.28504 del 22.7.2022

Con nota prot. n.28504 del 22.7.2022, acquisita da questa Sezione con protocollo n.8407 del 27.7.2022, codesto Ufficio ha indetto la Conferenza di Servizi in oggetto, fornendo il link¹ per la consultazione della documentazione amministrativa e tecnico-grafica della proposta progettuale.

Tanto premesso, dalla consultazione della suddetta documentazione si evince quanto segue.

La proposta di intervento ricade nell’Ambito 4 – Zona Sant’Andrea, individuato dal Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana approvato con DCC n.17/2011. Dal parere della Ripartizione Tecnica comunale si evince che

«Per tale ambito 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;

¹ <http://www.comune.bisceglie.bt.it/cittadino/territorio-e-urbanistica/variante-urbanistica-maglie-nn-60-9-e-104-di-prg-piru-ambito-4>.



- 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 via 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 inappetibile;
- interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici urbani e alla creazione di centralità nel quartiere Sant'Andrea.»

Il PIRU in oggetto interessa tre aree dislocate all'interno dell'Ambito 4 e precisamente:

A. un'area ad angolo tra via Veneto e via Cadorna (nel seguito *area A*) compresa nella maglia 60 di PRG, destinata ad "Attrezzature collettive di uso collettivo" disciplinata dall'art.27 delle NTA di PRG, in catasto al fg.11 p.lle 1057, 445, 1253, 1438, 711, 1388, 1445, 1447, 1390, 1392, 1451, 1453, 1455, 1444, 889, 1128, 1129, 1130, 1131, ampia 6.572mq;

B. un'area su via Berlinguer (nel seguito *area B*) compresa all'interno del PdiL della maglia commerciale n.9 di PRG, disciplinata dall'art.45 delle NTA, in catasto al fg.10 p.lle 525, 1899, 1907, 2329, 2331, 2333, 2439, 2440, 2441, 2443, ampia 2.130mq di cui 1.430mq di superficie fondiaria e 700mq senza volumetria² (p.la 2331);

C. un'area su via Kolbe (nel seguito *area C*) compresa all'interno della maglia 104 di PRG, destinata a standard di quartiere, in catasto al fg.19 p.la 130, ampia 2.995mq.

Il programma, adeguato alla deliberazione consiliare di adozione della variante urbanistica³, prevede i seguenti interventi.

- **Per l'area A**, la realizzazione di un parco pubblico con pista ciclabile (bici-park) e verde attrezzato per area dog-park; un corpo servizi con wc pubblici; un bacino di laminazione a mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull'area. Il soggetto attuatore cederebbe al Comune suoli e attrezzature in cambio di una edificabilità

² Nella proposta originaria, superata dall'adeguamento alla deliberazione consiliare di adozione della variante urbanistica, tale porzione era destinata a standard.

³ DCC n.17 del 24.2.2022.



fondiarie, pari a 1,25mc/mq⁴, da destinare a residenza e trasferire nell'area B, secondo i criteri della perequazione di cui all'art.2 della LR 18 del 30.4.2019.

■ **Per l'area B**, la ritipizzazione urbanistica della superficie fondiaria, in variante al PRG ai sensi dell'art.6 LR 21/2008, per la realizzazione di un edificio da destinare a edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi. In sintesi, alla superficie fondiaria (1.430mq) vengono applicati due indici di fabbricabilità, uno per le attività commerciali (1,40mc/mq anziché 4,00mc/mq previsti da PRG) e uno per la residenza (1,25mc/mq). Alla volumetria così ottenuta (2.002,00mc + 1.787,50mc) si aggiunge la volumetria proveniente dall'area A (8.215,00mc), secondo i criteri della perequazione. In totale, il volume massimo insediabile sarebbe 12.004,50mc, di cui 1.935,48mc per attività commerciali e 10.000,24mc per residenza.

■ **Per l'area C**, la cessione dell'intero suolo quale area a standard necessaria per l'intervento proposto, al fine di potervi realizzare, a cura del Comune, un asilo nido.

Ciò posto, in ordine segnatamente alla ritipizzazione urbanistica dell'area B, si rappresenta quanto segue.

A monte dell'esame di merito, si chiede di chiarirne il profilo di rigenerazione urbana con puntuale riferimento alle azioni previste dal DPRU per l'Ambito 4, ovvero ai contenuti dei PIRU di cui all'art.4 comma 1 della LR 21/08. Sul punto, inoltre, con riferimento al trasferimento di volumetria dall'area A "secondo i criteri della perequazione ai sensi dell'art.2 LR 18/19", si rileva il contrasto tra la previsione del comma 3 dello stesso articolo, secondo cui "la perequazione si realizza nell'ambito delle previsioni del Piano urbanistico generale", e la circostanza che tale intervento comporta variante urbanistica.

Con riferimento alla sottrazione di superficie fondiaria destinata al commercio, considerato che a 2.130,00mq di superficie, con suscettività edificatoria di 4,00mc/mq, corrisponde una volumetria pari a 8.520,00mc, e che il progetto ne restituisce 2.002,00mc, si rileva una potenziale diminuzione di volumetria commerciale, prevista da PRG, pari a 6.518,00mc. Ciò posto, si chiede di dare atto della verifica di coerenza con la programmazione comunale in materia di commercio.

Allo stesso modo, con riferimento all'aggiunta di volumetria a destinazione residenziale, si chiede di dare atto della verifica di coerenza con il fabbisogno residenziale comunale in rapporto alle previsioni di Piano vigenti.

Con riferimento allo standard urbanistico necessario per il fabbisogno aggiuntivo indotto dall'intervento proposto, atteso che l'area C, individuata a tale scopo, è già destinata a standard di quartiere e, quindi, risponde già al fabbisogno

⁴ Tale indice risulta già adottato per l'attuazione del *Programma di Riqualificazione Urbana Alloggi a Canone Sostenibile* (PRUACS) per i suoli limitrofi con la medesima destinazione.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITA' URBANA**

SEZIONE URBANISTICA

**SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

attuale, si chiede di dare atto della verifica del dimensionamento di cui all'art.3 del DM 1444/68.

In conclusione, si chiede di fornire precisazioni in merito a quanto sopra riportato, nonché di esplicitare i risultati attesi in termini di rigenerazione urbana dell'ambito di riferimento. Tanto si rappresenta nell'ambito della richiesta di chiarimenti, ai sensi dell'art.14-bis comma 2 lettera "b" L 241/90, e quindi si resta in attesa di riscontro con una tempistica congrua alla formulazione del parere di competenza entro la data stabilita del 6 settembre p.v..

Il funzionario istruttore
(arch. Pierluca Lestingi)



LESTINGI PIERLUCA
02.08.2022 15:36:22
GMT+01:00

La dirigente di Servizio
(avv. Angela Cistulli)



Angela Cistulli
02.08.2022 18:13:29
GMT+01:00

Da: Regione Puglia <serviziurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it>
Inviato: martedì 2 agosto 2022 19:35
A: protocollo generale@cert.comune.bisceglie.bt.it
Oggetto: Trasmissione nota prot. n. 8668 del 02/08/2022 - Comune di Bisceglie progetto:
PIRU Ambito 4 Zona Sant'Andrea variante urbanistica ai sensi dell'art.6 della LR
n.21/2008 in combinato con la LR n.18/2019, di tre aree dislocate all'interno della
Allegati: prot_8668_2022-08-02.pdf; Segnatura.xml

Si trasmette in allegato :
- nota prot. n. 8668 del 02/08/2022

Regione Puglia
Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana Sezione urbanistica via Giovanni Gentile 52
70126 Bari

Comune di Bisceglie - Registro Protocollo 2022 N. 0029926 - E 03/08/2022

Si trasmette in allegato :

- nota prot. n. 8668 del 02/08/2022

--

Regione Puglia

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualita' Urbana

Sezione urbanistica

via Giovanni Gentile 52

70126 Bari