

ACCORDO di PROGRAMMA

PIRU Ambito 4 "Zona Sant'Andrea" – variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008 in combinato con la LR 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 DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. 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. 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. Tra gli interventi individuati in linea generale in tema di Rigenerazione Urbana, per l'indicato Ambito n. 4 risultano praticabili le seguenti opzioni di riqualificazione:

1. 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;
2. Completamento delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in aree a standard nella parte ovest dell'ambito e lungo Via Padre Kolbe;
3. 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;
4. Riconversione delle aree occupate da attività produttive in dismissione o in contrasto ambientale, per la realizzazione di edilizia residenziale e servizi in maniera integrata;
5. 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;
6. Interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici urbani e alla creazione di centralità nel quartiere Sant'Andrea.

In data 24.02.2020 – prot. n.7820, il Sig. Valente Domenico, in qualità di Amministratore della Soc. "Valente & Partners Srl", ha presentato agli uffici comunali un progetto di rigenerazione che interessa 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). 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) della legge regionale n. 21 del 29.7.2008 ssmmii., in combinato con la LR n. 18 del 30.04.2019 (perequazione per la riduzione del consumo di suolo);

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 17 del 24.02.2022, è stato adottato il citato PIRU Ambito 4 "Zona Sant'Andrea" – in variante al PRG, ai sensi dell'art.6 della LR n.21/2008 in combinato con la LR 18/2019, relativo a tre aree dislocate all'interno della maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), della maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e della maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), con prescrizioni e indicazioni della 3° Commissione Consiliare.

Con nota prot. n. 28504 del 22.07.2022, 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 4 "Zona Sant'Andrea" - Variante urbanistica ai sensi dell'art.6 della LR n. 21/2008, delle Maglie nn. 60, 9 e 104 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. 17 del 24.02.2022", trasmettendo, a tutti gli Enti coinvolti, la seguente documentazione progettuale presentata dal proponente:

- Tav. 1.v: Relazione tecnico illustrativa e allegati;
- Tav. 2.v: Inquadramento territoriale con individuazione delle aree di intervento;
- Tav. 3.v: Definizione delle aree per destinazione urbanistica;
- Tav. 4-a.v: 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.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano terra;
- Tav. 5-a.2.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1°, 3°, 5°;
- Tav. 5-a.3.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 2°, 4°;
- Tav. 5-a.4.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 6°;
- Tav. 5-a.5.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1° interrato;
- Tav. 5-b: Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta generale di progetto;
- Tav. 6-a.v: 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.v: Computo delle superfici e volumi di progetto – determinazione dei parametri urbanistici;
- Tav. 8.v: Opere di urbanizzazione: allaccio alle reti pubbliche;
 - Studio idrogeologico e idraulico
 - Relazione geologica;
 - Schema di convenzione;

Nel corso delle sedute della conferenza, l'autorità procedente ha integrato atti ed elaborati di cui innanzi con la seguente documentazione:

- nota prot. n.34670 del 08.09.2022, recante chiarimenti:
 - Relazione chiarimenti;
- nota prot. n.37713 del 27.09.2022, recante le seguenti integrazioni:
 - Tav. 6-b: (agg. Sett. 2022): Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta, prospetti e sezioni corpo servizi di progetto; foto-inserimento;
- nota prot. n.39629 del 10.10.2022, recante le seguenti integrazioni:
 - Relazione di Compatibilità Paesaggistica;
 - All.1 – progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto: (Area1);
 - All.2 – progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto: pianta, prospetti e sezioni del corpo servizi di progetto;
 - All.3 – progetto di sistemazione area di Via Berlinguer: (Area2);
- nota prot. n.39634 del 10.10.2022, recante le seguenti integrazioni:
 - All.4 – Foto-inserimento
- nota prot. n.51324 del 22.12.2022, recante ulteriori chiarimenti:
 - Relazione chiarimenti
- nota prot. n.8897 del 20.02.2023, recante le seguenti integrazione chiarimenti:
 - deliberazione CC n. 58 del 30.07.2004 di adozione PdL maglia n. 9 di PRG;
 - deliberazione CC n. 04 del 01.02.2005 di approvazione PdL maglia n. 9 di PRG;
 - TAV R di progetto di variante di PdL maglia n. 9 di PRG - Relazione tecnica illustrativa e sulle barriere architettoniche;
 - TAV 1 di progetto di variante di PdL maglia n. 9 di PRG – parametri tecnico-urbanistici ed elaborati grafici su base PRG, catastale e aerofotogrammetrica;

Nel corso delle sedute della conferenza, sono pervenuti i seguenti pareri e richieste di integrazioni:

- nota prot. 35522 del 28.12.2022, dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- nota della Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) – prot. 1463 del 06.02.2023, in cui si invitava l'autorità procedente comunale alla riapertura dei termini della CdS con contestuale 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;11094 del 02.03.2023, della Regione Puglia – Sezione Urbanistica;

- nota 11094 del 02.03.2023, della Regione Puglia – Sezione Urbanistica;
- nota del 13.03.2024 – prot. 0131592/2024, della Regione Puglia, Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture, in cui 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. 15206 del 22.03.2023, il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture comunale, ha comunicato la riapertura dei termini della 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, oltre a richiedere alla Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) in qualità di (Autorità Competente), l’attivazione, nel modulo amministrativo della Conferenza di Servizi in oggetto, dell’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, quale integrazione procedimentale VAS.

Con nota prot. n. 7076 del 02/05/2023, 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.

Con Determina Dirigenziale n. 53 del 08.02.2024, 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 4 “Zona Sant’Andrea” – Variante Urbanistica, ai sensi dell’art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 60, 9 e 104 di PRG, (pubblicato sul BURP n. 48 del 13.06.2024).

Con nota prot. n. 52941 del 27.08.2024, l’autorità procedente ha trasmesso la Determinazione n. 867 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 22.03.2023 con relati allegati, (pubblicato sul BURP n. 48 del 13.06.2024).

All’esito della riapertura dei termini della conferenza del 22.03.2023 - prot. 15206 sono giunti i seguenti pareri:

- Parere endoprocedimentale n. 53 del 08.02.2024, ai sensi della LR n. 44/2012 e del RR n. 18/2013, della Regione Puglia Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, in qualità di autorità competente, che a seguito della conclusione delle procedure di consultazione degli enti territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale, in seno della conferenza di Servizi, ha dichiarato di non assoggettare a procedura VAS, il programma di riqualificazione urbana – Ambito 4 – “Zona Sant’Andrea” – variante urbanistica, ai sensi dell’art. 6 della LR 21/2008 delle maglie nn. 60, 9 e 104 di PRG, recependo le prescrizioni indicate dai SCMA;
- Parere favorevole della Regione Puglia Sezione Urbanistica Servizio Riqualificazione urbana e Programmazione Negoziata, che nel corso delle sedute della conferenza ha espresso favorevolmente con nota prot. N. 11094 del 02.03.2023;
- Parere dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, prot. N. 34658 del 05.12.2023.

Con nota prot. n. 52941 del 27.08.2024, l’autorità procedente ha trasmesso la Determinazione n. 867 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 22.03.2023 con relati allegati, (pubblicato sul BURP n. 72 del 05.09.2024).

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. In particolare, l’intervento interessa tre distinte aree 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"*, nello specifico per “strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.”;
- 2) area in prossimità alla Via E. Berlinguer, compresa all’interno del P.d.L. della maglia n. 9 di PRG, destinata a “commerciale”;
- 3) area in prossimità di Via Padre Kolbe, compresa all’interno della maglia 104 di PRG, destinata ad *"Attrezzature collettive e di uso collettivo"*, nello specifico a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant’Andrea.

Le linee guida della proposta sono caratterizzate da:

- a. Riqualficazione ambientale dell'area 1 ricadente nella maglia 60 di PRG, compresa tra Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, destinata ad *"Attrezzature collettive e di uso collettivo"*, al fine di:
 - affrontare il problema della presenza di superfetazioni ubicati all'interno dell'area a rischio idrogeologico e quindi ridurre il rischio per i residenti;
 - attrezzare l'area da destinare a standard urbanistici (parco pubblico con pista ciclabile (bici-park) e verde attrezzato per area (dog-park) attualmente in stato di abbandono, consentendo di garantire uno standard di vivibilità adeguati ai residenti dei contesti limitrofi e di svolgere attività sociali e di formazione ed indirizzo dei ragazzi;
 - completare la riqualficazione delle aree adiacenti alla rete ferroviaria di Via S. Martino-Via V. Veneto.
 - mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull'area a margine del lotto con la realizzazione di un bacino di laminazione;
 - cessione al comune dell'intera "area 1" con relative attrezzature, in cambio di un'edificabilità fondiaria di 1,25 mc/mq per residenze a trasferirsi all'interno "dell'area 2" di Via E. Berlinguer, il tutto in ossequio alle disposizioni impartite dalla Legge Regionale n. 18 del 30.04.2019;
- b. ritipizzazione urbanistica dell'area 2 di Via E. Berlinguer, in luogo della sua attuale destinazione per le attività commerciali, al fine di:
 - completare l'edificazione del comparto 2 della maglia 9 di PRG, derivante da una vecchia e anacronistica previsione di PdL a destinazione commerciale (corpo di fabbrica di circa 10.000 mc.), con un nuovo corpo di fabbrica di 10.000 mc con destinazione residenziale e 2.000 mc per destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)..
 - aumentare, la disponibilità di alloggi in una zona completamente urbanizzata, senza consumare ulteriore suolo, evitando di realizzare un ulteriore contenitore con destinazione commerciale che, se utilizzato, contribuirebbe ad aumentare la pressione urbanistica su un'area che di fatto ha una destinazione e utilizzazione residenziale.
- c. dotare il comprensorio di Sant'Andrea in Via Padre Kolbe, di una importante struttura sociale, nello specifico ad una nuova scuola per l'infanzia, mediante:
 - cessione, già avvenuta da parte del soggetto attuatore, dell'area (Fg 9 - p.lla 130 di mq 2.995) destinata a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant'Andrea, dove sorgerà un asilo nido a carico del comune interessato da finanziamento pubblico.

Tali indirizzi trovano attuazione nei 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. Successivamente l'intera area sarà ceduta al Comune dal proponente.
- 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;
- 3) Per l'area 3) in via Padre Kolbe, è prevista la cessione al comune da parte del proponente dell'intero suolo censito al Fg 19 - p.lla 130, dove sorgerà un asilo nido a carico del comune.

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

- Sup. 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): mc 8.215/mc 100x18mq/ab= 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 Berliquer 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 10.002,26
- Volume per attività commerciali/servizi di progetto: mc 2001,69
- Volume complessivo insediato: mc 12.003,95 < 12.004,50 mc
- Superficie per attività commerciali/servizi: mq 526,76
- 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 35%
- Sup. coperta di progetto: mq 741,45 = 34.81% di S.F.
- Altezza massima di fabbricazione: mt 16,00 + attico se non si supera h max
- Altezza massima di progetto: mt 15,80 + attico
- Distanza minima dai confini con area pubblica interna: mt 3,00

VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PER LA RESIDENZA

- Superficie min. a parcheggi per la residenza ex L. 122/89 = Volume complessivo/100x10 = mc 12.003,95/100x10 = mq 1.200,40
- Superficie parcheggi di progetto ex L. 122/89 (vedi Tavv. 5-a.5) = mq 1.393,63 > Sup. min

VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PER IL LOCALE COMMERCIALE

- Superficie Utile commerciale al netto dei bagni: mq 474
- Superficie min. a parcheggio ex RR 11/2018 per locali commerciali con superficie utile di vendita minore di mq 600 è pari a $0.70 \times \text{sup. utile di vendita}$ ovvero: $474 \times 0.70 = \text{mq } 331.80$
- Superficie a parcheggio per commerciale di progetto: mq 464.72 > mq 331.80

DETERMINAZIONE AREE A STANDARD E INDICI TERRITORIALI

- Superficie min per area a standard = 2.221,92 di cui:
 - o Superficie area a standard per residenze = $10.002,50 / 100 \times 18 \text{ mq} = \text{mq } 1.800,45$
 - o Superficie per area a standard per attività commerciali = $\text{mq } 526,84 \times 0,80 = \text{mq } 421,47$
- Superficie a standard di progetto = mq da p.lla 130, fg. 19, di cui:
 - o Superficie per area a standard per attività commerciali = mq 424 > mq 421,47
 - o Superficie per area a standard per residenze = mq 2571 > mq 1'800,45
- **I.f.t. per residenze = Volume di progetto/sup. territoriale = mc 10.002,26/ (6.572+2.130+2.571) = 0,887276 mc/mq**
- **I.f.t. per attività commerciali/servizi = Volume di progetto /sup. territoriale = mc 2.001,69 / (2.130+424) = 0,78374 mc/mq**

VALUTAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DEL SUOLO EX LEGE n. 18/2019 REGIONE PUGLIA

CSU = $50\% \times \text{MV} \times (1,20 - 20\%) = 50\% (\text{VT1} - \text{VT0}) = 50\% [(\text{VM1} - \text{CT1}) - (\text{VM0} - \text{CT0})] = \mathbf{865.294,45 \text{ €}}$, 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 = $\text{VT1} - \text{VT0}$;
 - o VT1: valore della trasformazione = $\text{VM1} - \text{CT1} = 2.188.680,90 \text{ €}$;
 - VM1: valore di mercato (del suolo costruito) dopo la trasformazione = 7.692.466,00 €;
 - CT1: costo di trasformazione = 5.503.785,10 €;
 - o VT0: valore attuale del suolo = 458.092,00 €.
 - VM0: valore di mercato (del suolo) prima della trasformazione = 4.402.000,00 €;
 - CT0: costo di trasformazione = 3.943.908,00 €;

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 (2.074,00 €/mq = media ponderata tra 2.200,00 €/mq res e 1.400,00 €/mq negozi), risulta pari a 7.692.466,00 €;

il costo di trasformazione (CT1) pari a 5.503.785,10 €, 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 458.092,00 €, è stato calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente.

Il valore di mercato (VM0) pari a 4.402.000,00 €, ha tenuto conto delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pari a 1.550,00 €/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 3.943.908,00 €, 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** (*consistente in opere di mitigazione della pericolosità idraulica, bike park, dog park e corpo di fabbrica per info-point*) porta ad un importo pari a **856.302,00 €** (rif. Tab stima opere pubbliche) che attualizzato ai parametri ISTAT nov 2024 risulta pari a € **935.938,09 €**, quest'ultimo importo è superiore al **CSU** (865.294,45 €), 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.

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 tre distinte aree tipizzate dal vigente PRG come *"zona attrezzature collettive e di uso collettivo"* all'interno della maglia 60 (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), come *"zona commerciale"* (Via Enrico Berlinguer) all'interno della maglia 9 e come *"zona attrezzature collettive"* standard urbanistico ex DM 1444/68 del Quartiere Sant'Andrea, all'interno della maglia 104 (Via Padre Kolbe), dislocate all'interno dell'ambito 4 – Zona Sant'Andrea del DPRU.

ART. 3 (descrizione degli intervenenti)

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

1. 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, e successivamente l'intera area sarà ceduto al Comune dal proponente, come indicato nell'elaborato Tav. 5/B,.

2. realizzazione di un edificio a destinazione edilizia mista, commerciale/residenziale con annessi servizi, in Via E. Berlinguer, a fronte della sua attuale destinazione per le attività commerciali, costituito da un piano terra ad uso commerciale e quattro piani più attico e un piano interrato, come meglio indicati nelle Tavv. 5-a.1.v; 5-a.2.v; 5-a.3.v; 5-a.4.v; 5-a.5.v;
3. cessione al comune, da parte del proponente, dell'intero suolo di Via Padre Kolbe, censito al Fg 19 - p.la 130, destinato a standard urbanistico ex DM 1444/68 del Quartiere Sant'Andrea dove sorgerà un asilo nido a carico del comune;

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 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.

Dott. Michele Emiliano
Presidente della Giunta Regionale

Dott. Angelantonio Angarano
Sindaco del Comune di Bisceglie