



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed infrastrutture

Prot. n.

00051324 22 DIC. 2022

Bisceglie, 22.12.2022

Risp. a nota n. 46043
28504

del 18.11.2022 (invio integr. e conv. CdS 2° seduta)
22.07.2022 (convocazione CdS 1° seduta)

OGGETTO: Comune di Bisceglie

Progetto: 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). Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 14 del 24.02.2022.

Proponente: VALENTE DOMENICO in qualità di *Amministratore della Soc. “Valente & Partners Srl”*,

Indizione della **Conferenza di Servizi DECISORIA** ai sensi dell’art. 14, c. 2, della L.241/90 con svolgimento previsto in **forma semplificata** e con **modalità asincrona** ai sensi dell’art. 14-bis della Legge medesima.

INVIO NOTA DI PRECISAZIONE E CHIARIEMENTI

Regione Puglia – Servizio Urbanistica
serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

E, p.c.,

Sig. Sindaco
sindaco@cert.comune.bisceglie.bt.it

Con riferimento alla Indizione della “Conferenza di Servizi” in oggetto (1° seduta) del 27.07.2022 – prot. 28504, della nuova convocazione CdS (2° seduta) del 18.11.2022 – prot. 46043 (invio integrazioni) e, facendo seguito alla nota prot. 48758 del 05.12.2022 pervenuta a questo Ufficio da parte della Regione Puglia – Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata, si comunica quanto segue:

- ✓ L’art. 6 comma 2 della legge regionale n. 21/2008 dispone che “... Il sindaco, dopo l’adozione del programma integrato di rigenerazione urbana, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell’articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l’acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma. ...”

Il successivo comma 3 stabilisce che “... In sede di conferenza di servizi le amministrazioni partecipanti, nel rispetto del principio di copianificazione, devono indicare le ragioni ostative o, ove possibile, le modifiche necessarie ai fini della conclusione positiva dell’iter del programma mediante l’approvazione dell’accordo di programma. ...”.





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

- ✓ Contrariamente a quanto stabilito dalla predetta normativa, codesta Sezione Urbanistica ha ritenuto che "... 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. ...".
- ✓ Tale parere, nell'ambito della CdS appare più una decisione definitiva, forse di competenza di altri organi, e si basa su una valutazione in merito alla "coerenza" della proposta di rigenerazione urbana con gli strumenti della pianificazione vigente probabilmente poco conosciuta o che comunque non è stato possibile illustrare compiutamente in una sede "sincrona".
- ✓ La maglia di P.R.G. n. 9 ha una destinazione "commerciale" ed è inserita in un comprensorio, denominato "San Andrea" destinato a zona residenziale di espansione oramai completamente edificato ed urbanizzato.

Il Piano esecutivo di detta maglia ha avuto un iter approvativo durato circa dieci anni e si concluso, dopo vari dinieghi regionali, con una sentenza del T.A.R. Puglia n. 3245/2001 con la quale è stato stabilito che la proposta dei lottizzanti di realizzare un insediamento misto commerciale e residenziale, come stabilito dall'art. 51 lett. C punto 4 della L.R. 56/1980, non dovesse considerarsi variante al P.R.G. e che pertanto il P.d.L. poteva essere approvato dal Consiglio Comunale senza l'assenso regionale.

Il piano esecutivo fu quindi approvato definitivamente e prevedeva due distinti lotti con due distinti edifici a destinazione commerciale e due blocchi edilizi a destinazione residenziale.

Il primo lotto è stato interamente edificato con un edificio a destinazione commerciale pari a circa mc. 28.663, ed è utilizzato per la sola metà sita al piano terra poiché l'intero primo piano è completamente inutilizzato sin dalla sua realizzazione. Nello stesso lotto furono realizzati alcuni edifici a destinazione residenziale per una volumetria di circa 17.239 mc. Completamente abitati sin dalla loro realizzazione.

Il secondo lotto prevedeva una volumetria a destinazione residenziale pari a circa 5.659 mc. Già realizzata ed utilizzata sin dalla sua realizzazione e una volumetria con destinazione commerciale pari a circa 10.103 mc mai realizzata stante la "anacronistica" previsione urbanistica. Infatti, come è noto a coloro che si interessano di pianificazione, le localizzazioni commerciali di grandi dimensioni, di solito, vanno previste fuori dalle zone residenziali per le ovvie ragioni di incompatibilità per entrambe le destinazioni; fermo restando che nelle zone residenziali, per evitare l'effetto dormitori, vanno sicuramente insediati gli "esercizi di vicinato" ovvero quelle che nel D.M. 1444/68 furono definite "... le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.). ...".

Con la proposta di rigenerazione urbana, ovviamente concertata con i proponenti e adeguata anche alla più recente legge regionale n. 18/2019 - "Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse." - l'Amministrazione Comunale prevede:

- Di attribuire un valore economico ad un'area, di oltre 6.000 mq, destinata a standards urbanistici, e precisamente ad "area per edifici di interesse comune" ubicata in pieno centro cittadino, con una potenzialità edificatoria stabilita dall'art. 27 lett. b) del vigente P.R.G., cioè pari a quella delle maglie circostanti (5mc/mq), assegnando ad essa una densità territoriale pari a 1,25mc/mq: pari a quella utilizzata per acquisire, mediante espropriazione con permuta i suoli attigui (PRUAaCS) e pari a quella che attribuì il commissario ad acta (funzionario regionale) a seguito di una ritipizzazione di un'area a vincolo espropriativo decaduto a seguito di nomina da parte del T.A.R. Puglia;
- Di acquisire gratuitamente l'area di cui sopra, dopo che i proponenti il piano realizzano le opere meglio indicate nei progetti presentati, senza realizzare volumetrie se non per i servizi igienici, eliminando lo stato di attuale degrado fisico anche a causa della conformazione fisica della stessa area;
- Di acquisire un lotto con destinazione a standards urbanistici nella zona di espansione pari a circa 3.000 mq, per realizzarci un asilo nido che in virtù della messa a





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed infrastrutture

disposizione immediata dell'area da parte dei proponenti il piano, è già stato ammesso a finanziamento nell'ambito del PNRR;

- Di concedere al privato proponente una variante al P.R.G. del 1977 che, in luogo della vecchia e anacronistica previsione di un edificio a destinazione commerciale di circa 10.000 mc., realizzi 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.).
- Di aumentare, in conseguenza, la disponibilità di alloggi in una zona completamente urbanizzata, senza consumare ulteriore suolo, evitando di far realizzare un ulteriore contenitore con una destinazione che, se utilizzato, contribuirà ad aumentare la pressione urbanistica su un'area che di fatto ha una destinazione e utilizzazione residenziale.

In merito alle valutazioni sul fabbisogno o meno di edilizia residenziale o commerciale, tralasciando i vecchi criteri di calcolo "statistici", può solo affermarsi che diversamente da quanto si pensava, è stato ampiamente dimostrato che è il mercato, regolato dalla domanda e dall'offerta, che stabiliscono la necessità o meno del tipo di edilizia che gli imprenditori dovranno realizzare. In questo caso è evidente che se il proponente ha avanzato la richiesta avrà valutato anche la convenienza della stessa.

Una cosa è certa: il P.R.G. del 1977 fu dimensionato con una proiezione al 2011 di 75.000 abitanti, oggi trascorsi 10 anni dalla proiezione la popolazione è ferma a circa 55.000 abitanti.

Alla luce di quanto sopra **si chiede a Codesta Sezione di voler approfondire, eventualmente in sede sincrona, la proposta di piano adottata dal Consiglio Comunale, possibilmente in tempi molto ristretti, cioè prima della data di scadenza della redazione del verbale di conclusione del procedimento del 28.12.2022 per evitare che venga messa in crisi anche la progettazione connessa al finanziamento PNRR che, tra l'altro, ci consentirà di dotare il comprensorio di Sant'Andrea di una importante struttura sociale oltre che di una nuova scuola per l'infanzia connessa al finanziamento dell'asilo nido.**

Distinti saluti.



IL DIRIGENTE
(Arch. Giacomo Losapio)