



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITA' URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

06.12.2022

PONCINI A

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

PARERE DI COMPETENZA

rif. prot. n.28504 del 22.7.2022

rif. prot. n.46043 del 18.11.2022

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.

Con nota prot. n.8668 del 2.8.2022, la Sezione scrivente, a valle delle valutazioni di competenza, ha chiesto chiarimenti in merito a:

1. 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;
2. sottrazione di superficie fondiaria destinata al commercio;
3. coerenza della volumetria residenziale aggiuntiva con il fabbisogno residenziale comunale e con le previsioni di Piano vigenti;
4. verifica del dimensionamento di cui all’art.3 del DM 1444/68.

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



Con nota prot. n.30987 del 12.8.2022, acquisita da questa Sezione con protocollo n.9065 del 16.8.2022, codesto Ufficio ha sospeso i termini del procedimento.

Con nota prot. n.46043 del 18.11.2022, acquisita da questa Sezione con protocollo n.12856 del 21.11.2022, codesto Ufficio ha notificato l'avvenuta trasmissione, al link sopra menzionato, di chiarimenti e integrazioni da parte del proponente e ha ridefinito i termini della Conferenza di Servizi.

Tanto premesso, richiamata la precedente nota prot. n.8668 del 2.8.2022, esaminate le integrazioni e i chiarimenti forniti, si rappresenta quanto segue.

In merito al profilo di rigenerazione urbana riferito alle azioni previste dal DPRU per l'Ambito 4, si dà atto che gli interventi e le azioni previste nelle aree A² e C³ afferiscono agli "interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici urbani e alla creazione di centralità nel quartiere Sant'Andrea" nonché al "completamento delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in aree a standard nella parte ovest dell'ambito e lungo via Padre Kolbe", di cui al DPRU. La criticità riguarda l'area B⁴ dove è prevista la realizzazione di un edificio misto commerciale e residenziale, su un lotto ad esclusiva destinazione commerciale, in un contesto peraltro già in gran parte utilizzato allo scopo. Il lotto ospiterebbe la volumetria derivante dall'area A, in variante urbanistica, in aggiunta a quella esprimibile dallo stesso lotto (complessivamente 12.004,50 mc di progetto contro 5.720,00 mc da PdL). L'edificio andrebbe a collocarsi in un'area residenziale già densamente edificata, aumentandone in maniera rilevante il carico insediativo, né l'area a servizi (area A), che ne genera la volumetria, appare direttamente correlata al miglioramento delle condizioni di fruibilità dell'intorno, essendo collocata, seppure nello stesso ambito, al di là della linea ferroviaria.

La realizzazione dell'edificio con le caratteristiche indicate non appare peraltro coerente con le finalità di rigenerazione urbana dell'ambito 4 cui si fa riferimento, laddove è prevista "la sostituzione edilizia delle maglie di completamento residenziale lungo il lato ovest di via Finizia e nella fascia a ridosso della via Finizia ivi esistente" o la "riconversione delle aree occupate da attività produttive in dismissione o in contrasto ambientale, per la realizzazione di edilizia residenziale e servizi in maniera integrata". Nemmeno appare coerente con le finalità

² Area ad angolo tra via Veneto e via Cadorna compresa nella maglia 60 di PRG, destinata ad "Attrezzature collettive di uso collettivo".

³ Area su via Kolbe compresa all'interno della maglia 104 di PRG, destinata a standard di quartiere.

⁴ Area su via Berlinguer compresa all'interno del PdiL della maglia commerciale n.9 di PRG.



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE URBANISTICA

**SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

più generali della rigenerazione, ex art.4 LR 21/08, volte a garantire quote di edilizia sociale.

Inoltre, con riferimento alla volumetria residenziale aggiuntiva derivante da "criteri perequativi", si osserva che il programma in oggetto attribuisce all'area A una edificabilità fondiaria, da destinare a residenza privata, senza giustificarne la coerenza con il fabbisogno residenziale comunale e con le previsioni del Piano vigente. La circostanza per cui «tale indice di fabbricabilità risulta già adottato per l'attuazione del PRUACS per i suoli con la medesima destinazione»⁵ non appare pertinente, atteso che detto programma si poneva una finalità di interesse collettivo volta a incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile. Si osserva inoltre che il programma in oggetto non risulta corredato da una stima analitica del rapporto tra beneficio pubblico e privato.

Per queste motivazioni, valutato che il programma di interventi come formulato nella proposta in oggetto, non risulta supportato da congrue motivazioni in ordine agli aspetti sia urbanistici che di rigenerazione urbana, 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. Pierlucca Lestringi)

LESTINGI PIERLUCCA
03.12.2022 15:30:57
GMT+00:00

La dirigente di Servizio

(avv. Angela Cistulli)

Angela Cistulli
05.12.2022 10:45:05
GMT+01:00

La dirigente di Sezione

(ing. Francesca Pace)

Francesca Pace
05.12.2022 11:14:05
GMT+00:00

⁵ Relazione tecnica-parere della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture, prot. n.5667 del 14.2.2022.