



## CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

Prot. n. 00005667 14 FEB. 2022

Bisceglie, 14.02.2022

Risp. a nota n. 7820 del 24.02.2020  
7821 del 24.02.2020

PRAT. 80/2021

**Oggetto: 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).**

Proponenti: Valente Domenico – Amm.re della Soc. Valente & Partners S.r.l.

Progettisti: Ing. P. Consiglio – Arch. G. De Cillis – Ing. M. Pedone;

Istanza: prot. n. 7821 del 24.02.2020

## RELAZIONE TECNICA – PARERE

**Al Sig. Valente Domenico**

*Amm.re Soc. Valente & Partners srl*

**Via Papa Montini, 13**

**70056 - Molfetta**

*PEC: Valentedom@pec.it*

E, p.c. Allo **Studio OPUS s.s.**

Pec: [studio.opus@pec.it](mailto:studio.opus@pec.it)

PRESENTAZIONE DEL PIRU DA PARTE DI SOGGETTO PRIVATO

In data **24.02.2020** – prot. 7820, il Sig. Valente Domenico, in qualità di Amministratore della Soc. “Valente & Partners 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 a questo Ufficio;

ATTIVAZIONE PROCEDURA VAS AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LR 44/2012

Facendo seguito ad un'analogha 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





# CITTÀ DI BISCEGLIE

## Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

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.

### AMBITO DI INTERVENTO SECONDO IL DPRU DI RIGENERAZIONE URBANA

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

### DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI INTERVENTO

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



# CITTÀ DI BISCEGLIE

## Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

- 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 delle NTA di PRG, 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 commerciale n. 9 di PRG, regolamentata dall'art. 45 delle NTA;
- 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.

### TUTELE PAESAGGISTICHE

- ✓ Secondo la "variante di adeguamento del PRG al PUTT/p", adottato con delibera di CC n. 17 del 04.04.2014 e successiva delibera di CC n. 66 del 25.07.2017 di recepimento delle indicazioni della Delibera di GR n. 381/2017 (con la quale sono state perimetrare 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 in oggetto risultano comprese all'interno dei citati territori costruiti; Con l'approvazione definitiva da parte della Regione con Delibera di GR 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"; 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;
- ✓ Secondo il PPTR approvato con Delibera di GR n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul BURP n. 40 dell'23.03.2015, le aree in questione non risultano sottoposte a particolari tutele e, precisamente:
  - Figure territoriali e paesaggistiche – La piana olivicola del nord barese;
  - Ambito di paesaggio – La Puglia Centrale

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il programma in oggetto 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;





# CITTÀ DI BISCEGLIE

## Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

- 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;

### DATI TECNICI

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 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).

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 lff 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.



# CITTÀ DI BISCEGLIE

## Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

### DATI URBANISTICI DELL'INTERVENTO

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: 1.430x1,40 mc/mq= mc 2.002,00
- Volume max edificabile per residenze: 1.430x1,25 mc/mq= 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: mc 11.935,72 < 12.004,50 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: mq 597,69 = 41% 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





# CITTÀ DI BISCEGLIE

## Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

- 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

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;

Per quanto sopra riportato e di competenza di questo Ufficio (precedente), si esprime **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;

Infine, considerato 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, 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.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Arch. Andrea Porcellì)

Ai sensi dell'art. 21, 1° comma, della L.R. 31/5/80, n. 56, si esprime il seguente parere:



IL DIRIGENTE RIPARTIZIONE TECNICA  
(Arch. Giacomo Losapio)