



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

Prot. n. _____

Bisceglie, 16 FEB. 2026

Risp. a nota n. 63695 del 16.10.2024 istanza PIRU ai sensi della LR 12/2008
66537 del 12.12.2023 Parere AdB

Oggetto: **Progetto di ritipizzazione e riqualificazione, ai sensi della L.R. 12/2008, con la realizzazione di un bacino di laminazione, una struttura mercatale, parcheggi, aree a verde, strutture di interesse pubblico, alloggi per edilizia residenziale sociale, fabbricati per edilizia residenziale e negozi su Via Padre Kolbe, Via Maiellaro, Via Nicola Consiglio, all'interno dell'Ambito 4 del DPRU.**

Proponenti: Belgiovine Damiano – presidente del "Consorzio Urbanistico Padre Kolbe"

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

Istanza: prot. n. 63695 del 16.10.2024

RELAZIONE TECNICA – PARERE

Al Sig. **Damiano Belgiovine**

presidente del "Consorzio Urbanistico Padre Kolbe"

Via Piave, 7

76011 – Bisceglie

Pec: consorziokolbe@pec.it

Allo **Studio OPUS s.s.**

Pec: studio.opus@pec.it

E, p.c.

Al **Sindaco**

Al **Ass. Urbanistica**

Al **Ass. LL.PP**

PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DA PARTE DI SOGGETTO PRIVATO

In data **16.10.2024** – **prot. 63695**, il dott. Damiano Belgiovine, in qualità di Presidente del "Consorzio Urbanistico Padre Kolbe", costituito in data 09.08.2024 rep/racc 21581/16444 a rogito del notaio Pasquale de Candia in Bisceglie, registrato a Bari in data 09.08.2024 al n. 37042/1T, proponente attuatore del presente progetto, **con disponibilità oltre il 51% dell'intero comparto** di intervento calcolato secondo le superfici catastali degli immobili interessati, ha presentato a questo Ufficio un "progetto di ritipizzazione e riqualificazione" in variante al PRG, ai sensi della LR 12/2008, ricadente nell'Ambito 4 - "Area del quartiere Sant'Andrea" del DPRU di Rigenerazione Urbana;

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

In merito si evidenzia che, trattandosi di una proposta di variante allo strumento urbanistico generale comunale, 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..

Pertanto, tenuto conto che la VAS costituisce endoprocedimento ambientale nell'ambito dell'iter di approvazione di piani/programmi, nella fase del procedimento di approvazione della succitata variante, sarà attivata 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 Conferenza di Servizi di cui all'art. 6 della L.R. 21/2008".



C_A883 - - 1 - 2026-02-16 - 0012720



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

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, e 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

➤ Secondo il vigente PRG:

il PIRU in oggetto interessa diverse aree dislocate all'interno dell'ambito 4, e precisamente:

- 1) **Maglia n. 103:** area ad angolo a Nord-Est dell'intersezione tra la via Maiellaro e la via Padre Kolbe destinata a "Verde", regolamentate dall'art. 27 delle N.T.A. di P.R.G., ovvero, la destinazione per strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.
- 2) **Maglia n. 104:** area ad angolo a Sud-Ovest dell'intersezione tra la via Nicola Consiglio e la via Padre Kolbe destinata ad "attrezzature collettive", regolamentate dall'art. 27 delle N.T.A. di P.R.G., ovvero, la destinazione per strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.
- 3) **Maglia n. 105:** area ad angolo a Sud-Est dell'intersezione tra la via Maiellaro e la via Padre Kolbe destinata ad "attrezzature collettive", regolamentate dall'art. 27 delle N.T.A. di P.R.G., ovvero, la destinazione per strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.

➤ Secondo il PUG adottato con delibera di CC n. 13 del 12.01.2023:

- PUG.S.1.1 – Spazio Urbano – Contesti Urbani – CUdC.1 "periferico S. Andrea" (art. II.46)
- PUG.P.1.1 – Aree sottoposte a programmi di rigenerazione urbana (PIRU)

➤ Per quanto attiene alle 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 perimetrate le aree da escludere dalla tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 co. 2 del D.Lgs 42/04 ss.mm.ii.





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

cosiddetti "Territori Costruiti"), le aree in oggetto risultano comprese all'interno dei citati territori costruiti;

Con l'approvazione definitiva da parte della Regione Puglia con Delibera di G.R. 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";

- Secondo il PPTR approvato con Delibera di GR n. 176 del 16.02.2015, pubblicato 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

➤ Compatibilità del progetto con il PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)

- Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n.° 35 del 30.05.2016, le maglie 103 e 105 di PRG, risultano interessate dalla presenza di un reticolo idrografico, classificato come Aree ad Alta Pericolosità idraulica (AP) – regolamentata dall'art. 7 delle NTA del PAI;

A tal fine, con nota del 10.11.2023 – prot. 53592, questo Ufficio ha già chiesto il parere di compatibilità al PAI all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, trasmettendo la proposta progettuale dei soggetti attuatori.

In data 04.12.2023 prot. n. 34513 (accusato al protocollo di questo Comune in data 12.12.2023 - prot. n. 66537) l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, ha inviato il parere di compatibilità al PAI valutando positivamente la proposta progettuale, fermo restando la successiva modifica della perimetrazione ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI;

AMBITO DI INTERVENTO

Come già riportato in premessa, il PIRU in oggetto interessa diverse aree dislocate all'interno dell'ambito 4 del DPRU di rigenerazione, costituite dai suoli localizzati in prossimità delle strade denominate via Padre Kolbe, via Maiellaro e via N. Consiglio (in catasto censiti al foglio 19, particelle nn. 129, 331, 334, 321, 255, 263, 319, 744 e al fg. 10 p.lle 1859, 1860, 745, 808, 2611, 2612, 328, 528, 533, 1353, 2696, 2697, 2698 e 2999).

Detti suoli sono in massima parte nella disponibilità del proponente attuatore del presente progetto ovvero del Consorzio Urbanistico Padre Kolbe e interessano le seguenti maglie di PRG:

- 1) **Maglia n. 103:** destinata a "Verde";
- 2) **Maglia n. 104:** destinata ad "attrezzature collettive";
- 3) **Maglia n. 105:** destinata ad "attrezzature collettive";

Da una verifica delle tabelle dei dati del PRG relative alla zona di espansione del quartiere Sant'Andrea, sono state confrontate le superfici delle maglie destinate a standard (pari a mq **249.391**) e le volumetrie max insediabili nelle relative zone "C", (pari a mc **910.991**).

Da tale confronto si è rilevato che:

- La superficie a standard necessaria (ai sensi del DM 1444/68) risulta pari a 163.978,38 mc = $(910.991 \times 0,18)$;
- La superficie a standard in esubero risulta pari a : **85.412 mq** = $(249.391 \text{ mq} - 163.978,38 \text{ mq})$;

Peraltro, l'intervento proposto prevede la trasformazione urbanisticamente delle superfici in esubero, nella quantità pari a **37.597mq** < 85.412 mq (quantità totale di sup. in esubero destinata a standard);

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il programma in oggetto propone la rigenerazione e ritipizzazione delle aree a standard in esubero, ai sensi della LR 21/2008 in combinato con la L.R. 12/2008, prevedendo la realizzazione di Edilizia residenziale e commerciale privata, Edilizia Residenziale Sociale, oltre a dotare le aree interessate di attrezzature pubbliche necessarie, al servizio della collettività;





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

L'intervento è stato diviso in n. 2 blocchi:

• **BLOCCO 1:**

Il blocco 1 è stato suddiviso a sua volta in varie sezioni di intervento, individuando il blocco 1/A, il blocco 1/B, il blocco 1/C ed il blocco BL.

- Il **blocco BL** risulta costituito dall'area a Sud-Est dell'incrocio tra via Padre Kolbe e via Maiellaro, dove si prevedono le seguenti opere:
 - demolizione dei manufatti esistenti;
 - ampliamento del mercato comunale di via Padre Kolbe, in parte a parcheggio pubblico ed in parte quale piazza coperta con servizi da utilizzare per attività di tipo collettivo.
 - realizzazione del bacino di laminazione, propedeutico alla realizzazione delle opere previste nel blocco 1/B-1/C secondo quanto previsto nel progetto depositato al Comune di Bisceglie ed approvato con parere dell'Autorità di Bacino del Distretto Meridionale in data 04.12.2023 prot. n. 34513;

- Il **blocco 1/A** risulta costituito dall'area ubicata nel quadrante Nord-Ovest con affaccio su via Maiellaro, dove si prevedono le seguenti opere:
 - realizzazione di Edilizia residenziale privata;
 - individuazione di **n. 4** alloggi al primo piano (scala D) e **n. 1** alloggio al primo piano (scala C) del complesso edilizio destinati alla **dotazione ERS** locati per 8 anni con patto di futura vendita a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi, selezionati da una graduatoria comunale;

I parametri urbanistici adottati per il citato intervento sono quelli simili dell'area residenziale vicina ovvero la zona C1 di PRG.

- Il **blocco 1/B – 1/C** risulta costituito dall'area ubicata nel quadrante Nord-Est individuato dall'incrocio della via Padre Kolbe con la via Maiellaro, dove si prevedono le seguenti opere:
 - realizzazione di Edilizia residenziale privata con negozi (blocco 1/B);
 - individuazione di **n. 4** alloggi al primo piano (scala D) e **n. 4** alloggi al primo piano (scala E) del complesso edilizio (blocco 1/B) destinati alla **dotazione ERS** locati per 8 anni con patto di futura vendita a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi, selezionati da una graduatoria comunale;
 - realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) (blocco 1/C) da cedere al Comune di Bisceglie;
 - un'area a verde con un viale alberato attrezzato e piste ciclo-pedonali lungo le vie Maiellaro e via Padre Kolbe;
 - individuazione di un lotto costituito dalle aree Comunali dove poter realizzare un edificio pubblico e/o di interesse pubblico;

I parametri urbanistici adottati per il citato intervento sono quelli simili dell'area residenziale vicina ovvero la zona C2 di PRG.

• **BLOCCO 2:**

Il blocco 2 è ubicato nel quadrante Sud -Ovest su via Padre Kolbe in adiacenza alla chiesa di Sant'Andrea Apostolo, dove si prevedono le seguenti opere:

- la realizzazione di Edilizia residenziale privata;
- individuazione di **n. 3** alloggi al primo piano (scala C) destinati alla **dotazione ERS** locati per 8 anni con patto di futura vendita a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi, selezionati da una graduatoria comunale;
- la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da cedere al Comune di Bisceglie;
- la realizzazione di standard quali parcheggi e la sistemazione di un'area a verde attrezzato di proprietà comunale;

I parametri urbanistici adottati per il citato intervento sono quelli simili dell'area residenziale vicina ovvero la zona C1 di PRG.





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

Detto progetto 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 dei luoghi di intervento; Stato dei luoghi oggetto di intervento con proposta di ritipizzazione; Planimetria generale delle proposte di intervento
- Tav. 3a: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/A - pianta piano terra;
- Tav. 3b: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/A - pianta piano tipo;
- Tav. 3c: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/A - pianta lastrico solare;
- Tav. 3d: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/A - pianta piano interrato;
- Tav. 3e: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/A - Prospetti e sezioni;
- Tav. 3f: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/A - computo metrico delle superfici e volumi di progetto;
- Tav. 4a: Progetto di edilizia sociale blocco 1/C - pianta piano terra;
- Tav. 4b: Progetto di edilizia sociale blocco 1/C - pianta piano tipo e lastrico solare;
- Tav. 4c: Progetto di edilizia sociale blocco 1/C - prospetti e sezione;
- Tav. 4d: Progetto di edilizia sociale blocco 1/C - computo metrico delle superfici e volumi di progetto;
- Tav. 5a: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/B - pianta piano terra;
- Tav. 5b: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/B - pianta piano 1^a, 2^a, 3^a e 4^a;
- Tav. 5c: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/B - pianta piano 5^a;
- Tav. 5d: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/B - pianta lastrico solare;
- Tav. 5e: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/B - pianta piano interrato;
- Tav. 5f: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/B - prospetti e sezioni;
- Tav. 5g: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/B - computo metrico delle superfici e volumi di progetto;
- Tav. 6a: Progetto di edilizia residenziale sociale e privata blocco 2- pianta piano terra;
- Tav. 6b: Progetto di edilizia residenziale sociale e privata blocco 2- pianta piano tipo, pianta piano 4^a, pianta piano 5^a, pianta piano interrato, lastrici solari;
- Tav. 6c: Progetto di edilizia residenziale sociale e privata blocco 2- prospetti e sezioni;
- Tav. 6d: Progetto di edilizia residenziale privata blocco 1/A- computo metrico delle superfici e volumi di progetto;
- Tav. 7a: Aree per standard urbanistici a cedersi blocco 1;
- Tav. 7b: Aree per standard urbanistici a cedersi blocco 2
- Tav. 8: Planimetria generale: allacciamento alle reti pubbliche
- Tav. 9: Schema di convenzione
- Relazione geologica;

DATI URBANISTICI DELL'INTERVENTO

L'area di intervento è di circa 42.134 mq di cui mq 4.537 mq di proprietà del Comune di Bisceglie destinate a standard, pertanto la superficie oggetto di trasformazione è pari a mq $(42.134 - 4.537) =$ **mq 37.597** per la quale si propone un indice territoriale pari a 2,1 mc/mq.

Da quanto sopra il volume massimo edificabile risulta pari a: $37.597 \times 2,1 =$ **mc 78.953.70**

Per il **blocco 1/B – 1/C** si prevede l'utilizzo dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie coperta max : 50 %;

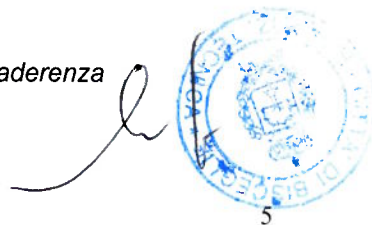
Altezza max : m. 16,00 ;

I f f max < 5,00 mc/mq

Distanza minima dal ciglio stradale: m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza

Distanza tra fabbricati m. 10.





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato (salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un'altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,60.

Nel caso di edilizia sostenibile (protocollo Itaca ecc.) l'altezza massima sarà innalzata di un piano portata a m 19,00.

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,00), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

Per il **blocco 1/A** e il **Blocco 2** si utilizzeranno i seguenti parametri:

Superficie coperta max : 50 %;

Altezza max : m. 19,00 ;

I f f max < 5,00 mc/mq

Distanza minima dal ciglio stradale: m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato (salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un'altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,60.

Nel caso di edilizia sostenibile (protocollo Itaca ecc.) l'altezza massima sarà innalzata di un piano e quindi portata a m 22,00.

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,00), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

BLOCCO 1: dati di progetto e verifiche

Il blocco 1 ha una superficie territoriale di mq 31.267 e prevede la realizzazione delle seguenti volumetrie:

- Vol. max edif: $31.267 \times 2.1 = 65.660,70$ mc
- blocco 1/A edilizia residenziale privata: mc 20.355
- blocco 1/B edilizia commerciale privata: mc 5.925,61
- blocco 1/B edilizia residenziale privata: mc 32.532
- blocco 1/C edilizia residenziale sociale: mc 6.580,53 > 6.566 (10% 65.660,70)
- blocco 1/C edilizia residenziale privata: mc 20.355

Vol. di progetto fondiario:

$20.355 + 6.580,53 + 32.532 + 5.925,61 = 65.393,14 < mc 65.660,70$

Vol. max per incentivo protocollo Itaca: (< 8% vol. edilizia resid. privata) = mc (1.628,40 + 2.602,56)

Vol. max per incentivo Legge Romani: (<5% vol. edilizia resid. privata)= mc (1.017,75 + 1.626,60)

A standard min: $0.18 \times (65.660,70 + 1.628,40 + 1.017,75 + 2.602,56 + 1.626,60) = mq 13.056,48 < mq 16.374$





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

➤ **Verifica Edilizia privata - blocco 1/A:**

Vol. max edificabile: 20.355 mc

Vol. di progetto: mc 20.355 mc

Superficie area fondiaria: 4.071 mq

Superficie coperta: 1.328,62 mq < 2.035,50 mq (50% di 4.071)

Altezza: 18.00 m < 22 m

Distanza dai confini: > 5 m

Distanza dalle strade: > 5 m

Iff (mc/mq): $5 \leq 5$

Volume Prot. Itaca < 8% 1.604,72mc < 1.628,40

Volume Legge Romani < 5% 1.017,75mc ≤ 1.017,75mc

Vol.max. tot. con incentivi: 22.997,47mc < 23.001,15 mc

Parcheggi: 2.562 mq > 2.301 mq

➤ **Verifica Edilizia privata - blocco 1/B:**

Vol. max edificabile: $(65.660,70 - 20.355 - 6.580,53) = \text{mc } 38.725,17$

Vol. di progetto: mc 38.457,61 = $(32.532 + 5.925,61) < \text{mc } 38.725,17$

Superficie area fondiaria: 9.114 mq

Superficie coperta: 3.958,16 mq < 4.557 mq (50% di 9.114)

Altezza: 18.80 m < 19 m

Distanza dai confini: > 5 m

Distanza dalle strade: > 5 m

Iff (mc/mq): $4,22 < 4,25$

Volume di progetto Prot. Itaca < 8% 2.590,53 mc < 2.602,56

Volume Legge Romani < 5% 1.626,60mc < 1.639,90mc

Vol.max. tot. con incentivi: 42.686,77 mc

Vol.di prog. tot. con incentivi: 42.674,74 mc < 42.686,77

Parcheggi: 6.664 mq > 4.268 mq

➤ **Verifica Edilizia Sociale - blocco 1/C:**

Vol. min edificabile: 6.567 mc (10% 65.660,70)

Vol. di progetto: 6.580,53 mc > 6.567 mc

Superficie area fondiaria: 1.172 mq

Superficie coperta: 450.08 mq < 586 mq (50% di 1.172)

Altezza: 15.30 m < 16,00 m

Distanza dai confini: > 5 m

Distanza dalle strade: > 5 m

Parcheggi 1.180 mq > 659 mq $(6.580,53 \times 0,1)$

Volume max Totale Blocco 1 (compreso di incentivi):

72.268.45 mc = $(20.355 + 1.628,40 + 1.017,75) + (32.532 + 5.925,61 + 2.602,56 + 1.626,60) + (6.580,53)$

Area a standard min.: $72.268,45 \times 0,18 = \text{mq } 13.008,32$

Area a standard di progetto: mq 16.374 > mq 13.008,32

BLOCCO 2: dati di progetto e verifiche

Il blocco 2 ha una superficie territoriale di mq 6.330 e prevede la realizzazione delle seguenti volumetrie:

- Vol. max edif: $6.330 \times 2,1 = 13.293 \text{ mc}$
 - blocco 2 edilizia residenziale sociale: mc 1.330,02 > 1.329,30mc (10% 13.293)
 - blocco 2 edilizia residenziale privata: mc 11.961,69 < 11.962,98
- di cui: mc 2.382,45 per edilizia commerciale





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

mc 9.579,24 per edilizia residenziale

Vol. di progetto: $(11.961,69 + 1.330,02) = 13.291,71 \text{ mc} < \text{mc } 13.293$

Vol. per incentivo protocollo Itaca: $(<8\% \text{ vol. edilizia resid. privata}) = 0,08 \times 9.579,24 = \text{mc } 766,64$

Vol. per incentivo Legge Romani: $(<5\% \text{ vol. edilizia resid. privata}) = 0,05 \times 11.961,69 = \text{mc } 598,08$

Vol tot.max: $(13.293 + 766,64 + 598,08) = \text{mc } 14.657,72$

A standard min: $0,18 \times 14.657,72 = \text{mq } 2.638,39 < \text{mq } 2.675$

➤ **Verifica Edilizia privata – blocco 2:**

Vol. max edificabile: $= \text{mc } 11.962,98$

Vol. di progetto: $\text{mc } 11.961,72 < \text{mc } 11.963,43$

Superficie area fondiaria: 2.510 mq

Superficie coperta: $841,10 \text{ mq} < 1255 \text{ mq}$ (50% di 9.114)

Altezza: $18,80 \text{ m} < 22 \text{ m}$

Distanza dai confini: $> 5 \text{ m}$

Distanza dalle strade: $> 5 \text{ m}$

Iff (mc/mq): $4,77 \leq 4,77$

Volume Prot. Itaca $< 8\%$ $766,64 \text{ mc} < 957,07$

Volume Legge Romani $< 5\%$ $598,08 \text{ mc} < 598,17 \text{ mc}$

Vol.max. tot. con incentivi: $13.326,44 \text{ mc} < 13.518,67$

Parcheggi: $1.632,51 \text{ mq} > 1.351,90 \text{ mq}$

➤ **Verifica Edilizia Sociale - blocco 2:**

Vol. min edificabile: $1.329,30 \text{ mc}$

Vol. di progetto: $1.330,02 \text{ mc} > 1.329,30 \text{ mc}$

Iff (mc/mq): $1,16$

Superficie area fondiaria: 1.150 mq

Superficie coperta: $148,40 \text{ mq} < 575 \text{ mq}$ (50% di 1.150)

Altezza: $10,30 \text{ m} < 19,00 \text{ m}$

Distanza dai confini: $> 5 \text{ m}$

Distanza dalle strade: $> 5 \text{ m}$

Parcheggi $281,20 \text{ mq} > 133 \text{ mq}$ $(1.330,02 \times 0,1)$

VERIFICA CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA LR 18/2019 DELLA VARIANTE URBANISTICA CON LE FINALITÀ DI CUI ALLA L.R. N. 12/2008

Dalla lettura della relazione tecnica-illustrativa (TAV 1) firmata dai tecnici progettisti e allegata al programma di rigenerazione urbana in oggetto, si evince che il contributo straordinario di urbanizzazione determinato ai sensi dell'art. 9 della LR 18/2019, secondo la formula $\text{CSU} = 50\%$ $(\text{VT1-VT0}) = 50\% [(VM1-CT1)-(VM0-CT0)]$, risulta soddisfatto in quanto il Comune di Bisceglie beneficerà dall'intervento proposto di un valore pari ad € 6.718.720,00, che rappresenta una percentuale compresa tra il 56,59% e 61% quindi **> del 50% previsto dalla LR 18/2019**; Inoltre, a tale beneficio va aggiunto anche la gestione degli ulteriori n. 16 alloggi ERS per 8 anni con il patto di futura vendita.

VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE URBANISTICA CON LE FINALITÀ DI CUI ALLA L.R. N. 12/2008:

Per l'esame della compatibilità della variante urbanistica con le finalità di cui alla L.R. n. 12/2008 sono state effettuate le seguenti valutazioni:

1. Il fabbisogno di edilizia residenziale sociale (art. 1 comma 2 della LR n. 12/2008):



C_A883 - - 1 - 2026-02-16 - 0012720



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

dall'analisi condotta è stata determinata una necessità di almeno 81 Alloggi, ricavata dalle domande per l'assegnazione di alloggi popolari; a questa richiesta il Comune ha sbloccato la realizzazione di 40 alloggi Erp tra la zona Pirp e Pruacs, ritenendo di non poter far fronte esclusivamente con gli alloggi di ERP di proprietà di ARCA PUGLIA CENTRALE;

2. La sostenibilità del maggiore carico insediativo e la compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi (art. 1 comma 3 della LR n. 12/2008):
calcolando che, in rapporto all'indice di fabbricabilità attribuito alle aree da ritipizzare (aree a standards in esubero mq 37.597) oggetto di intervento (Blocco 1 e Blocco 2), la volumetria totale residenziale da insediare pari a 78.953,70 mc, non necessita di una superficie aggiuntiva di standard in quanto gli stessi vengono reperiti completamente all'interno dell'area da ritipizzare.
3. La verifica della dotazione di aree per i servizi in esubero rispetto alle dotazioni minime dell'art. 3 del D.M. 1444/68 effettuata sulle aree "standard servizi di quartiere" ed "standard verde attrezzato":
il comprensorio in cui è inserito il PIRU in questione, comprende le maglie a standard del quartiere Sant'Andrea, dove attualmente insistono delle strutture socio-assistenziali, strutture sportive, una chiesa, una scuola materna in corso di realizzazione con fondi PNRR, che sommata alle aree a standard di progetto, destinate a piazza coperta attrezzata, verde pubblico attrezzato in prossimità della chiesa, parcheggi pubblici, viali alberati e la mitigazione della pericolosità idraulica tale da rendere la possibilità di utilizzo dei suoli in stato di abbandono, riqualificano e rigenerano l'intero quartiere, a fronte di una ritipizzazione di un esubero di standard per una superficie destinata a residenza pari a mq 37.597.
4. Per quel che riguarda la realizzazione degli interventi, è stato riportato quanto stabilito dal comma 6 dell'art.1 della L.R. n.12/2008, ovvero:
- "I proprietari e i soggetti di cui al comma 1 ai quali sia affidata la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale devono, sulla base di apposita convenzione, impegnarsi a:
a) cedere gratuitamente al comune una quota minima del 10 per cento degli alloggi realizzati grazie al surplus di capacità edificatoria previsto dal comma 3;
b) garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di edilizia residenziale sociale a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1072 del 19.06.2018, con la quale è stata approvata definitivamente la Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/p ai sensi dell'art. 5.06 delle NTA del PUTT/p, di cui alla Delibera di CC n. 17 del 04.04.2014 (adozione), alla Delibera di CC n. 21 del 11.04.2016 (esame osservazioni) e alla Delibera di CC n. 66 del 25.07.2017 (controdeduzioni e/o adeguamento alla DGR n. 381 del 24.03.2017);

Vista la Legge Regionale n. 12/2008 "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale", ed in particolare l'art. 1 comma 1 che testualmente recita "[...] I Comuni [...] possono definire ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 [...]";

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;



C_A883 - - 1 - 2026-02-16 - 0012720



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

Per quanto sopra riportato e di competenza di questo Ufficio (procedente), 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 LR 12/2008, relativo al progetto di ritipizzazione e riqualificazione, con la realizzazione di un bacino di laminazione, una struttura mercatale, parcheggi, aree a verde, strutture di interesse pubblico, alloggi per edilizia residenziale sociale, fabbricati per edilizia residenziale e negozi su Via Padre Kolbe, Via Maiellaro, Via Nicola Consiglio, ricadente all'interno dell'Ambito 4 del DPRU, con procedura di approvazione prevista dall'art. 6 della L.R. n. 21/2008 e dell'art. 11 della LR 20/2001;
- **ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI:**
 1. Rispetto della L.R. 21/2008 e ss. mm. ii;
 2. Rispetto della L.R. 12/2008 e ss. mm. ii;
 3. Rispetto della L.R. n. 13/2008 e ss.mm.ii. (abitare sostenibile) e della delibera di CC n. 87 del 29.07.2024 (di modifica della delibera di CC n. 33 del 24.05.2010), nel caso di utilizzo degli incentivi volumetrici con Protocollo Itaca Puglia;
 4. Rispetto dell'art 12 del D.Lgs n. 28/2011, nel caso di utilizzo degli incentivi volumetrici per gli impianti FV;
 5. Prima del dell'edificazione del complesso edilizio ricadente nel blocco 1/B-1/C, dovranno essere realizzate le opere di mitigazione della pericolosità idraulica previsto nel blocco BL, secondo il progetto approvato all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale in data 04.12.2023 prot. n. 34513 (accusato al protocollo di questo Comune in data 12.12.2023 - prot. n. 66537);

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Andrea Porcelli)

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)

C_A883 - - 1 - 2026-02-16 - 0012720