



COPIA PER UFFICIO

CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

Tramite protocollo il

06/02/2026

Prot. n. 00009960 06 FEB. 2026

Bisceglie, 05 FEB. 2026

Risp. a nota n. **7452** del **05.02.2024** istanza ai sensi della LR 12/2008
10706 **16.02.2024** Elaborati VAS

Oggetto: Progetto di rigenerazione e ritipizzazione, ai sensi della LR 12/2008, finalizzato al completamento dell'area sud facente parte dell'ex PIRP, individuata tra la Ferrovia (Bologna-Lecce), Viale Cadorna e Via Terlizzi.

Proponenti: Palmieri Vitantonio – presidente del "Consorzio Urbanistico ex PIRP"

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

Istanza: prot. n. 7452 del 05.02.2024

RELAZIONE TECNICA – PARERE

Al Sig. Palmieri Vitantonio

presidente del "Consorzio Urbanistico ex PIRP"

Via Piave, 7

76011 – Bisceglie

PEC: consorzio.pirp@pec.it

Allo **Studio OPUS s.s.**

Pec: studio.opus@pec.it

E, p.c. Al **Sindaco**

Al **Ass. Urbanistica**

Al **Ass. LL.PP**

Preso atto che,

- Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 557 del 17 maggio 2010, veniva approvato in via definitiva l'Accordo di Programma per il finanziamento dei Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie (PIRP) nel Comune di Bisceglie;
- Tra i partners privati a cui è stato affidato l'esecuzione degli interventi previsti dal P.I.R.P., risulta la società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.", che ha sottoscritto in data 10.05.2010 il protocollo d'intesa con questo Comune;
- le previsioni urbanistiche del PIRP derivanti dall'approvazione della variante al PRG, a seguito del superamento dei tempi di attuazione fissate dalla Regione e delle varie deroghe concesse, risultano caducate di diritto con contestuale ripristino delle originarie previsioni urbanistiche fissate dal PRG;





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

Tenuto conto che

- Con nota del 04.06.2021 la società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.", nel suo pieno interesse a dare seguito all'ex P.I.R.P. - Zona Sud, dopo aver versato la somma di **Euro 874.240,63**, quale contributo dovuto per la pubblica acquisizione dei suoli destinatari alle strutture pubbliche (scuole, asili, ecc), ha proposto a questa Amministrazione di portare a termine il programma di intervento e di riqualificazione dell'intera area, alla luce degli investimenti già sostenuti.
- con nota datata 16.07.2021 (prot. 27799 del 22.07.2021) il Comune di Bisceglie ha riscontrato la proposta della società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L." evidenziando in primis che le previsioni urbanistiche del PIRP derivanti dall'approvazione della variante al PRG devono intendersi caducate di diritto con contestuale ripristino delle originarie previsioni urbanistiche fissate dal PRG e, contestualmente, invitava la citata Società, qualora intendesse dare attuazione all'intervento edificatorio previsto nella zona sud dell'exPIRP a presentare un progetto di variante urbanistica dell'area in questione da sottoporre al suo iter istruttorio ed approvativo, secondo la normativa urbanistica vigente, oltre alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Legge Regionale 44/2012;
- Con nota del 09.11.2022 – prot. 44407, il Sig. Palmieri Vitantonio, in qualità di Presidente del "Consorzio Urbanistico ex PIRP Bisceglie", ha presentato la proposta di PIRU in variante al PRG, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, finalizzato al completamento dell'area sud facente parte del PIRP in oggetto;
- In riscontro alla citata istanza del Consorzio del 09.11.2022, il Comune di Bisceglie, con nota del 12.01.2024 – prot. 2402, ha proposto all'interessato l'opportunità di una valutazione e rideterminazione del progetto, presentando una nuova istanza di variante al PRG, redatta secondo la procedura stabilita dalla L.R. n. 12/2008

PRESENTAZIONE DEL PROGETTO ai sensi della L.R. n. 12/2008

In data **05.02.2024** – **prot. 7452**, il Sig. Palmieri Vitantonio, in qualità di Presidente del "Consorzio Urbanistico ex PIRP Bisceglie", costituito in data 14.07.2022 rep/racc 18300/13850 a rogito del notaio Pasquale de Candia in Bisceglie, registrato a Bari in data 22.07.2022 al n. 35203, proponente attuatore del presente progetto, **con disponibilità oltre il 51% dell'intero comparto** calcolato secondo le superfici catastali degli immobili interessati, ha presentato a questo Ufficio un "progetto di rigenerazione e ritipizzazione" in variante al PRG, ai sensi della L.R. n. 12/2008, ricadente nell'area sud facente parte del PIRP – individuata tra la Ferrovia Bologna-Lecce), Viale Cadorna e Via Terlizzi.

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

In data **16.02.2024** – **prot. 10706**, lo stesso Sig. Palmieri Vitantonio, per il medesimo progetto ha trasmesso, quale documentazione integrativa, il "rapporto preliminare di verifica" di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 8, co. 1, lett. a), L.R. 44/12);

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".





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

AMBITO DI INTERVENTO SECONDO l'ex PIRP

Come già riportato in premessa, l'intervento ricade all'interno dell'ambito "A" dell'ex P.I.R.P. (*Programmi integrati di Riqualificazione delle Periferie*), approvato a seguito di Accordo di Programma e successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 557 del 17 maggio 2010;

L'intervento in oggetto, comprende due aree e precisamente:

- **Area 1):** costituita dalla porzione di suoli, a completamento della maglia 58 di PRG, che saranno oggetto di acquisizione e sistemazione, individuati in catasto al fg. 11 p.la 671 e 284 facenti parti della predetta maglia n. 58.
- **Area 2):** delimitata tra Via Terlizzi, Viale Cadorna e la rete ferroviaria Bologna-Lecce e comprende i suoli riportati in catasto al foglio 11 particelle 284, 285, 839, 210, 261, 262, 283, 526, 527, 285, 260, 263, 487, 488-parte, 280-parte, 404-parte, 1218 parte, 257, 671-parte, 211, 525, 276, 836 e 11146, oltre ad una parte di viabilità pubblica;

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI INTERVENTO

Secondo il vigente PRG:

- Area 1) di completamento della maglia 58, tipizzata come "*Attrezzature collettive e di uso collettivo*", regolamentata dall'art. 27 delle NTA di PRG, destinate attualmente a scuola dell'infanzia e materna.
- Area 2) adiacente la ferrovia, tipizzata come zona "F" destinata a ex "*scalo merci*" ed in parte a viabilità pubblica (nuova strada di PRG);

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

- PUG.S.1.1 – Spazio Urbano – Contesti Urbani CUR.1 (art. II.52)
- PUG.P.1.1 – Area a disciplina confermata (art.III.26) – Area sottoposta a pianificazione attuativa secondo il PRG previgente (PIRP ambito A);

Per quanto attiene alle tutele paesaggistiche:

- Con 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 (*dove 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. 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"; Occorre evidenziare che risultano invece sottoposti a salvaguardia alcuni immobili preesistenti in prossimità del complesso cortile Scaziota classificati come "*Edifici di interesse storico-documentario*", dove il presente programma di riqualificazione ha tenuto conto della loro salvaguardia ed esclusione dall'intervento edificatorio;
- Con 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
 - Componenti culturali – Città consolidata (in quota parte)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il programma in oggetto propone la rigenerazione e ritipizzazione, ai sensi della L.R. 12/2008, dell'area dell'ex PIRP, individuata tra la Ferrovia (Bologna-Lecce), Viale Cadorna e Via Terlizzi, il tutto finalizzato alla realizzazione dei seguenti interventi:





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture



- a) Area di completamento (Area1) (maglia 58 di PRG destinata ad "attrezzature collettive e di uso collettivo") oggetto di acquisizione, sistemazione e cessione al Comune da parte del proponente attraverso la realizzazione di:
- una piazza attrezzata con giochi per bambini e attività ludico-educative;
 - un'area destinata a parcheggio;
- b) Area da trasformare urbanisticamente (Area 2) (zona "F" destinata a "scalo merci" ed a viabilità pubblica), attraverso la realizzazione di:
- riduzione delle superfici impermeabili; salvaguardia degli immobili preesistenti (*Edifici di interesse storico-documentario*) individuati dalla variante al PRG di adeguamento al PUTT/P; realizzazione di un viale alberato a mobilità lenta; realizzazione di spazi verdi, percorsi pedonali, aree di sosta per picnic e parcheggi; installazione di isole ecologiche automatizzate per il conferimento dei rifiuti derivanti dai futuri immobili residenziali;
 - edificazione di un fabbricato per "edilizia residenziale sociale" **ERS** costituito da un corpo isolato indipendente, composto da n. 10 alloggi da cedere gratuitamente al comune in virtù del surplus di volumetria prevista dalla trasformazione urbanistica delle aree.
 - edificazione di n. 5 fabbricati con tipologia in "linea" accorpati in un unico complesso residenziale a destinazione mista commerciale/residenziale con annessi servizi, costituiti da:
 - un "piano terra" destinato a locali commerciali, che con l'accorpamento dell'intero piano terra, consente l'insediamento di una media struttura di vendita tipo M2, dotato di ampio parcheggio pertinenziale, previsti dal Codice del Commercio ai sensi della L.R. 14/2015 e RR 11/2018;
 - un "primo piano" ad abitazioni residenziali, di cui n. 10 appartamenti 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;
 - ai piani superiori (2°-3°-4°-5°-6°) destinati ad abitazioni residenziali;Ogni corpo di fabbrica sarà realizzato secondo i criteri di sostenibilità, ai sensi della LR 13/2008 (abitare sostenibile);

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-var01: *Relazione tecnico illustrativa;*

Tav. 2.1-var01: *individuazione aree di intervento per destinazione su base catastale – Superfici da PRG;*

Tav. 2.2-var01: *individuazione aree di intervento per destinazione su base catastale – Superfici da trasformare per tipologia;*

Tav. 2.3-var01: *individuazione aree di intervento per destinazione su base catastale – Determinazione delle quantità per tipologia;*

Tav. 3-var01: *Planimetria generale di progetto su base catastale;*

Tav. 4-var01: *Planimetria generale: rispetto distanze;*

Tav. 5-var01: *Progetto a realizzarsi: pianta piano terra e piano interrato;*

Tav. 6-var01: *Progetto a realizzarsi: pianta piano 1°, 2°, 3°, 4°, e 5°;*

Tav. 7-var01: *Progetto a realizzarsi: pianta piano 6 e lastrici solari;*

Tav. 8.1-var01: *Progetto a realizzarsi: prospetti e sezione;*

Tav. 8.2-var01: *Progetto a realizzarsi ERS: planimetria; piante; prospetti e sezione;*

Tav. 9-var01: *Progetto a realizzarsi: computo delle superfici e volumi di progetto; determinazione dei parametri urbanistici;*

Tav. 10-var01: *Planimetria generale di progetto: opere di urbanizzazioni primarie*

Tav. 11-var01: *Planimetria generale su base catastale: individuazione aree impermeabili esistenti e di progetto;*

Tav. 12: *Fotoinserimento*

- *Relazione geologica;*





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

- Schema di convenzione;
- Rapporto preliminare assoggettabilità a VAS (del 16.02.2024 – prot. 10706)

DATI URBANISTICI DELL'INTERVENTO

L'intervento si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizio più significativi:

a) (Area 1) **COMPLETAMENTO MAGLIA 58**, destinata a Strutture di uso collettivo, piazza con parcheggio pubblico

- | | |
|--|-------------------|
| - Superficie territoriale | = mq 1.198 di cui |
| Area del Comune da sistemare a piazza e parcheggi: | = mq 1.165 |
| Area Comunale per cessione stradale: | = mq 33 |

b) (area 2) **AREA DA TRASFORMARE URBANISTICAMENTE** (zona "F" destinata a "scalo merci" ed a viabilità pubblica), **E DETERMINAZIONE DEL SURPLUS DI VOLUMETRIA RICHIESTA:**

Si evidenzia che la precedente superficie totale dell'ex P.I.R.P. - Zona Sud risultava pari a 13.588,00 mq, e che a seguito della salvaguardia degli immobili del complesso "cortile Scaziota", l'intervento proposto prevede una superficie inferiore;

Per la determinazione dell'indice di fabbricabilità da adottare per il calcolo della volumetria max ammissibile dell'area da ritipizzare (ex scalo merci), viene preso in considerazione l'If della zona limitrofa "B2" pari 5mc/mq, che con l'applicazione della formula indicata dalla L.R. n. 6/79 e ss.mm.ii., si ottiene un **"Indice di fabbricabilità territoriale" pari a 2,63158 mc/mq.** (che ha tenuto conto della presenza nel lotto di viabilità dolce e di servizio ai parcheggi);

Per la quantificazione del surplus di capacità edificatoria derivante dalla proposta di progetto, viene preso in considerazione l'analoga area destinata a *scalo merci* di PRG, individuata tra la RFI, Via Pasubio e Via Isonzo, già oggetto di ritipizzazione da parte del Commissario ad Acta della Regione Puglia in data 15.04.2010, dove è stato attribuito un Indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,25 mc/mq per l'edilizia residenziale;

AREA DA TRASFORMARE

- | | |
|---|---------------------|
| - Sup. Totale: | = mq 12.018 di cui: |
| Sup. per Cessione Stradale: | = mq 95 |
| Sup. destinata a scalo merci da PRG: | = mq 9.469 |
| Sup. destinata a viabilità legata allo scalo merci da PRG: | = mq 2.454 |
| - Superficie Territoriale da trasformare (9.469mq+2.454mq): | |
| = mq 11.923 | |

DETERMINAZIONE VOLUME INSEDIABILE DERIVANTE DALLA RITIPIZZAZIONE

prendendo in considerazione l'If=1,25mc/mq si ha:

- Area scalo merci: 9.469mq x 1,25mc/mq = 11.836,25 mc

prendendo in considerazione l'If=2,63158 mc/mq (L.R. 6/79) si ha:

- Area totale di progetto: 11.923mq x 2,63158 mc/mq = **31.376,33 mc**

SURPLUS di capacità edificatoria

$$9.469 \text{ mq} \times (2,63158 \text{ mc/mq} - 1,25 \text{ mc/mq}) + 2.454 \text{ mq} \times 2,63158 \text{ mc/mq} = \mathbf{19.540,08 \text{ mc}}$$

VOLUME PER EDILIZIA ERS (comma 3, art. 1 - LR 12/2008)

Dotazione minima del 10% del surplus edificatorio: 19.540,08 mc x 10% = 1.955 mc < 2.421,84 mc

DESTINAZIONE DELLE AREE DI PROGETTO:

- Superficie per l'insediamento delle residenze private:

mq 5.364





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture



- Superficie per l'insediamento delle residenze ERS: mq 381
 - Superficie per standards all'interno dell'area da ritipizzare: mq 6.178
 - Superficie per cessione stradale: mq 95
- Totale mq 11.923

DATI DI PROGETTO E VERIFICA:

Si utilizzano quali parametri di riferimento quelli simili alla zona vicina esistente su Viale Cadorna, ovvero quelli relativi alla zona B2 di PRG, fatto salvo della superficie coperta che verrà incrementata dal 40% al 50%, per consentire l'insediamento della Palazzina ERS:

- I.f.f. 5.00 mc/mq
- Distanza minima dai confini e dalle strade: m 5.00
- Distanza minima dai fabbricati: m 10.00
- Altezza max 19,00 *(se non si raggiunge l'altezza massima e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza e arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita.)*
- Sup. coperta del lotto max: 50%

Quindi si ha:

volume totale di progetto: (mc 31.372,69) (vedi Tav. 9)

- Vol. Commerciale: (588,81+5.288,13) = mc 5.876,94
 - Vol. residenziale privata = mc 23.073,91
 - Vol. residenziale ERS = mc 2.421,84
- Tot. mc 31.372,69 < **31.376,33** mc

- Sup. cop. di progetto (tav. 9) mq 2.486,73 < 2.900 mq (5800 x 50%)
- Sup. a parcheggio necessario (L. 122/89): $0,10 \times 31.372 = \sim 3.138$ mq
- di prog.: mq 3.936,63 > 3.138 mq

Determinazione standard minimi ex DM 1444/68

Nella ipotesi di realizzazione di complesso edilizio con media struttura di vendita a piano terra

- Superficie coperta locali commerciali: mq 1.524,16
- Superficie min. standard: $0,80 \times 1.524,16 = \sim 1.220$ mq
- Superficie per attività commerciale: mq 902,69
- Vol. residenziale: (23.073,91+2.421,84) = 25.495,75 mc
- Sup. min. standard: $0,18 \times 25.495,75 = \sim 4.590$ mq
- Sup. tot. min. standard (4.590 mq + 1.220 mq) = 5.810 mq < 6.178 mq di progetto (Tav. 2.3)

Nella ipotesi di realizzazione di complesso edilizio con attività commerciali di vicinato a servizio della residenza si ha:

- Sup. stand minima: $(31.372,69 \times 0,18) = \text{mq } 5.647,08 < 6.178$ mq
- Altezza max 18,80 mq < 19,00 m
- Distanza dai confini > 5,00
- Distanza dai fabbricati > 10,00

VERIFICA IN CASO DI UTILIZZO DI INCENTIVI VOLUMETRICI:

(volumetria individuata sull'intero livello di sesto piano del complesso residenziale – "vedi Tav. 9")

- Incremento vol. resid. per livello di sostenibilità 3 (protocollo Itaca Puglia):
(23.073,91 x 8%) = mc 1.845,92
- Incremento vol. resid. ex lege Romani: (23.073,91 x 5%) = mc 1.153,69
- Vol. max di progetto: (31.372,69 + 3.295,23) = mc 34.667,92
- Altezza di progetto 18,80 + 3,00 = 21,80 < 19,00 + 3,00 = 22,00 (edilizia sostenibile)
- Superficie min. a parcheggi ex L. 122/89 = Volume complessivo x 10% =





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture

mc 34.667.92 x 10% ~ mq 3.467 < 3.963 mq di progetto

- Standard ulteriori necessari per incremento sostenibilità: $3.295,23 \times 0.18 = 593,16$ mq
Ulteriore area a standard da cedere o monetizzare:
 $(6.178 \text{ mq} - 5.810 \text{ mq} - 593,16 \text{ mq (per la sostenibilità)}) = 225,16$ mq
- Distanza dai confini >5.00
- Distanza dai fabbricati >10.00

VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE URBANISTICA CON LE FINALITA' 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):*
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, la volumetria totale pari a 31.376,33 mc residenziale necessita di una superficie aggiuntiva di 6.178 mq di standard che 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 progetto in questione, comprende la maglia 58 di PRG tipizzata come "Attrezzature collettive e di uso collettivo", dove attualmente insistono una scuola dell'infanzia ed una materna per una superficie complessiva della maglia pari a circa 10.000 mq, che sommata alle aree a standard di progetto, pari 6178 mq, (destinare a piazza, parcheggi pubblici e verde attrezzato), si ha un totale di mq 16.178 mq, a fronte di una incidenza di superficie destinata a residenza pari a mq 5.745 mq.
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".

VERIFICA CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA LR 18/2019

Il presente progetto di rigenerazione e ritipizzazione, è escluso dall'applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9 della LR 18/2019, in quanto trattasi di intervento proposto ai sensi della LR 12/2008, di un'area tipizzata come zona "F" destinata ad ex "scalo merci", già oggetto di un programma integrato di intervento, dove i proponenti, hanno già versato al Comune





CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture



Protocollo
PA

Euro 874.240,63, quale contributo dovuto per la pubblica acquisizione dei suoli destinati alle strutture pubbliche (scuole, asili ecc.) relativi al ex area PIRP.

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;

Per quanto sopra riportato e di competenza di questo Ufficio (procedente), si esprime:

- **PARERE FAVOREVOLE** per l'aspetto urbanistico alla proposta del progetto di rigenerazione e ritipizzazione, ai sensi della LR 12/2008, finalizzato al completamento dell'area sud facente parte dell'ex PIRP, individuata tra la Ferrovia (Bologna-Lecce), Viale Cadorna e Via Terlizzi, 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. 12/2008;
 2. Nel caso di utilizzo dell'intero piano terra ad attività commerciale del complesso edilizio come "Media Struttura di vendita" M2, dovranno essere rispettate le norme di settore, ai sensi della L.R. 24/2015 e RR 11/2018 e ss.mm.ii; nonché del DSC Comunale vigente;
 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 ritiro del primo PdC, dovrà essere acquisita la porzione di strada pubblica di mq 115 di Via Cortile Scaziota;

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)