

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 maggio 2026, n. 636

**Comune di Bisceglie (BT) Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) Ambito 2 "Zona Santa Caterina" maglie nn.114-41 di Piano Regolatore Generale (PRG) in variante urbanistica ex art.6 della LR n.21/2008 – proponente: Ditta Edilizia Troilo srl – Approvazione schema di Accordo di Programma e rilascio Parere di Compatibilità Paesaggistica**

#### LA GIUNTA REGIONALE

VISTI:

- gli artt. 4 comma 4 lett."k", 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l'Atto di Alta Organizzazione "M.A.I.A. 2.0";
- il Regolamento interno di questa Giunta;

VISTO il documento istruttorio della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'Assessora competente;

PRESO ATTO

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell'attestazione della regolarità amministrativa dell'attività istruttorie e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 8 delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374;
- b) della dichiarazione del Direttore di Dipartimento, in merito a eventuali osservazioni sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii.;

Con voto favorevole espresso all'unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

#### DELIBERA

1. di prendere atto di quanto evidenziato nei pareri tecnici di cui agli Allegati A e B del documento istruttorio;
2. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Bisceglie (BT) relativa al PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" maglie nn.114-41 di PRG, in variante urbanistica secondo il procedimento di cui all'art.6 della LR n.21/2008, nei termini di cui agli allegati A-B-C-D-E;
3. di dare atto che il Presidente della Giunta regionale provvederà alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma secondo lo schema allegato (All. E) che, a seguito di ratifica del Consiglio comunale e approvazione con decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Bisceglie;
4. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR vigente;

5. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bisceglie;
6. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art.3 della L.R. n.18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L. n.69/2009 in versione integrale.

**Il Segretario Generale della Giunta**

NICOLA PALADINO

**Il Presidente della Giunta**

ANTONIO DECARO

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

**Oggetto: Comune di Bisceglie (BT) Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) Ambito 2 "Zona Santa Caterina" maglie nn.114-41 di Piano Regolatore Generale (PRG) in variante urbanistica ex art.6 della LR n.21/2008 – proponente: Ditta Edilizia Troilo srl – Approvazione schema di Accordo di Programma e rilascio Parere di Compatibilità Paesaggistica**

**Visto** l'art.6 –Procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali– della L.R. n.21/2008 che stabilisce:

1. I programmi integrati di rigenerazione urbana non conformi ai piani regolatori generali, ai programmi di fabbricazione o alle previsioni strutturali dei piani urbanistici generali comunali vigenti sono adottati con atto deliberativo del consiglio comunale sulla base di quanto stabilito dal documento programmatico per la rigenerazione urbana e tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, economiche e culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui.
  2. 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.
  3. 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.
  4. In caso di approvazione da parte della conferenza, lo schema di accordo di programma, sottoscritto dai soggetti intervenuti alla conferenza di servizi e corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta, ivi compresa quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche, è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del comune interessato, durante i quali chiunque può prenderne visione.
  5. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione sul BURP e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale, nonché mediante l'affissione di un avviso all'albo pretorio con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel BURP.
  6. Entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURP gli interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni.
  7. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute.
  8. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, il sindaco del comune interessato chiede al Presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla conferenza di cui al comma 2 per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo.
- L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale entro i trenta giorni successivi, produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del sindaco all'accordo. Tale ratifica deve intervenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla stipula dell'accordo.

**Premesso che**

L'Amministrazione comunale, con le deliberazioni consiliari n.32 del 24.5.2010 e n.17 del 21.3.2011, ha rispettivamente adottato e approvato il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU) ai sensi dell'art.3 della Legge Regionale 29.7.2008 n.21. L'indicato Documento Programmatico ha individuato cinque ambiti di intervento, da

sottoporre a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, e tra questi risulta l'ambito d'intervento n.2, "Quartiere Santa Caterina" o "Cittadella", circoscritto da Via Porto, Via Dei Comuni, Via Prussiano, Via Cala dell'Arciprete e Corso Umberto.

In data 22.2.2018, con prot. n.8894, la Soc. Edilizia Troilo srl, proponente attuatore, ha presentato agli uffici comunali un progetto di rigenerazione che interessa due zone all'interno dell'Ambito 2, la prima individuata tra Via Peruzzi e Largo Farini ricadente in zona B3 (maglia n.114 di P.R.G.) e l'altra tra Via Ricasoli, Via Papa Pio X e Via degli Artigiani ricadente in zona standard parcheggi (maglia n.41 di P.R.G.). Tale intervento è stato presentato ai sensi dell'art.6 (Procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali) e dell'art.7-ter (Riqualificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali) della legge regionale n.21 del 29.7.2008 ssmmii.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 17.6.2021 è stato adottato il citato PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina", in variante al PRG ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 21/2008, relativo alle Maglie nn.114-41 di PRG, con prescrizioni e indicazioni della 3° Commissione consiliare.

In data 31.12.2021, con prot. n.48659, il soggetto proponente ha presentato al Comune di Bisceglie Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture (autorità procedente), il progetto di PIRU in questione, ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 21/2008, adeguato alla proposta della delibera di C.C. n.41 del 17.6.2021.

Con nota del 7.3.2022 prot. n.8552, l'autorità procedente ha convocato la conferenza di servizi decisa ai sensi dell'art.14 c.2 della legge n.241/90, da svolgere in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art.14-bis della l. 241/90, per il PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" in variante urbanistica ai sensi dell'art.6 della L.R. n.21/2008, delle maglie nn.114-41 di PRG, in attuazione del DPRU (L.R. n.21/2008 e deliberazione di CC n.17/2011) intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n.41 del 17.6.2021, trasmettendo a tutti gli enti coinvolti la documentazione progettuale presentata dal proponente.

Alla predetta Conferenza di servizi sono stati convocati i sottoindicati Enti, oltre al proponente, e precisamente:

- Regione Puglia, Sezione Urbanistica;
- Regione Puglia, Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- Regione Puglia, Servizio Ecologia -Ufficio VAS;
- Regione Puglia, Servizio Lavori Pubblici – Ufficio Sismico E Geologico;
- MIC per la Puglia Segretariato Regionale;
- Soprintendenza ABAP per la provincia di BAT e FG;
- Provincia di Barletta-Andria-Trani, Settore Urbanistica;
- ASL/BT - Dipartimento Di Prevenzione.

Nel corso della Conferenza di Servizi sono stati acquisiti i seguenti contributi/pareri da parte degli Enti coinvolti e precisamente:

- parere favorevole della Sezione Urbanistica regionale, prot. n.11681 del 25.10.2022;
- parere favorevole della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale, prot. n.8990 del 26.10.2022, alle seguenti condizioni:
  - assicurare la continuità spaziale in termini di fruizione e di collegamento tra il parcheggio a raso e la sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X (n. 2) con lo spazio aperto previsto tra i due edifici residenziali (n.5) delocalizzando i locali commerciali a piano terra (n.6) in corrispondenza dei pilotis dei due edifici (n.4);
  - il recupero funzionale dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X dovrà seguire le raccomandazioni dell'elaborato "4.4.6 Linee guida per il recupero, la manutenzione e il

*riuso dell'edilizia e dei beni rurali."* e dovranno essere predisposte obbligatoriamente tra gli elaborati progettuali rispettivamente la "Scheda conoscitiva" e la "Scheda di progetto" come richiamate nelle suddette linee guida;

- tutti i parcheggi dovranno essere realizzati con prato carrabile, mentre sono tassativamente escluse pavimentazioni bituminose, cementizie e/o masselli autobloccanti;
- la sistemazioni dell'area a verde prospiciente la Via Pio X dovrà essere oggetto di un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà garantire una adeguata valorizzazione dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X.

A seguito dei citati pareri l'autorità procedente ha redatto in data 10.11.2022 il verbale conclusivo della CdS e successiva presa d'atto con determinazione n.1585 del 22.11.2022, notificandola alle amministrazioni partecipanti con pec del 22.11.2022.

**Premesso, inoltre, che**

La Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, a seguito di detta notifica, con prot. n.942 del 25.1.2023, ha evidenziato che trattandosi di PIRU in variante al PRG, l'autorità competente in materia di VAS risulta la Regione e pertanto ha invitato l'autorità procedente ad attivare un nuovo percorso amministrativo in seno alla CdS consistente nell'avvio dell'iter di verifica di assoggettabilità a VAS Semplificata ai sensi dell'art.6 comma 6.1 lett."f" e comma 6.2-bis del R.R. n.18/2013.

Con nota prot. n.8072 del 15.2.2023, acquisita al prot. n.2547 del 16.2.2023, l'autorità procedente, preso atto che la CdS si è conclusa senza l'approvazione dello schema di AdP nonché preso atto del suddetto invito della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, ha ritenuto di annullare il verbale conclusivo della CdS del 10.11.2022.

Con nota prot. n.15665 del 24.3.2023, acquisita al protocollo regionale con n.4430 del 27.3.2023, l'autorità procedente, facendo seguito alla nota precedente, ha notificato la riapertura dei termini della CdS, per chiedere l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, allegando la documentazione utile a tal fine.

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale, con prot. n.3633 del 2.5.2023, ha chiesto all'autorità procedente di trasmettere e pubblicare sul portale comunale gli elaborati adeguati alle prescrizioni.

La Sezione Urbanistica regionale, con prot. n.6197 del 4.5.2023, ha comunicato all'Autorità procedente che, nelle more dell'acquisizione dei contributi delle citate Sezioni regionali, i termini della CdS si intendono sospesi, evidenziando al contempo la necessità di provvedere *medio tempore* all'aggiornamento dello schema di accordo di programma.

La Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, con prot. n.16564 del 28.9.2023, ha notificato all'autorità procedente, ai SCMA e agli enti interessati l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, comunicando tempi e modalità di trasmissione dei contributi.

Il soggetto proponente, con protocollo comunale n.53335 del 10.10.2023, ha trasmesso la proposta progettuale aggiornata alle prescrizioni della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale, i cui elaborati sono stati pubblicati sul portale comunale istituzionale.

Con determina dirigenziale n. 193 del 24.04.2024, la Sezione Autorizzazioni Ambientale VAS della Regione Puglia, ha rilasciato, ai sensi dell'art. 8 della LR 44/2012 e ss.mm.ii., il provvedimento di verifica escludendo da VAS il PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" in Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn.114-41 di PRG, (pubblicato sul BURP n. 40 del 16.05.2024).

Con determinazione dirigenziale n.866 del 5.8.2024, trasmessa con prot. n.52946 del 27.8.2024 e acquisita con prot. n.417814 del 27.8.2024, l'autorità procedente ha preso atto del verbale conclusivo del 5.7.2024 relativo alla CdS.

Con pec del 10.2.2025, acquisita con prot. n.73298 del 11.2.2025, l'autorità procedente ha trasmesso alla Sezione Urbanistica regionale lo schema di AdP aggiornato agli esiti della CdS e sottoscritto dal dirigente di ripartizione comunale.

Con nota prot. n.91127 del 20.2.2025, la Sezione Urbanistica regionale restituisce all'autorità procedente lo schema di AdP controfirmato dai dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, quali enti intervenuti alla CdS, per gli adempimenti consequenziali ai sensi del comma 4 della L.R. n.21/2008.

#### **Considerato che**

Con pec del 30.6.2025, acquisita con prot. n.358804 del 30.6.2025, l'autorità procedente ha trasmesso la determinazione dirigenziale n.398 del 14.4.2025 con cui è stato preso atto del verbale conclusivo del 5.7.2024 relativo alla CdS in questione.

Con la nota di accompagnamento, prot. n.36927 del 3.6.2025, il Sindaco del Comune di Bisceglie, rilevato che

- lo schema di Accordo di Programma con relativa documentazione è stato depositato presso la Segreteria Comunale e pubblicato all'Albo Pretorio n.330 dal 24.2.2025 al 26.3.2025;
- la citata D.D. n.398/2025 del 14.4.2025, comprensiva dell'avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale con relativa documentazione, è stata pubblicata
  - in data 17.4.2025 sul BURP n.31;
  - all'Albo Pretorio comunale dal 14.4.2025 al 29.4.2025 al n.760;
- a seguito della pubblicazione sul BURP, il soggetto proponente ha provveduto alla pubblicazione su due quotidiani a diffusione provinciale, così come previsto dal comma 5 dell'art.6 della L.R. n.21/2008;
- nei termini previsti dal comma 6 dell'art.6 della L.R. n.21/2008, non risultano pervenute osservazioni al Comune di Bisceglie;
- non essendo pervenute osservazioni, di conseguenza non sono state presentate controdeduzioni dal soggetto proponente, ai sensi del comma 7 dell'art.6 della L.R. n.21/2008;

visto il comma 8 dell'art.6 della L.R. n.21/2008, ha chiesto al Presidente della Giunta regionale la conclusione dell'Accordo di Programma relativo al PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" in oggetto.

#### **Rilevato che**

Tra gli interventi individuati dal DPRU in linea generale in tema di Rigenerazione Urbana, per l'indicato Ambito n.2 risultano praticabili le seguenti opzioni di riqualificazione:

1. riqualificazione del waterfront con servizi alla balneazione e miglioramento della viabilità con propensione alla pedonalizzazione almeno stagionale;
2. riqualificazione urbana attraverso incentivazione alla sostituzione edilizia di particolari maglie/edifici in contrasto ambientale/urbanistico o che necessitano di interventi di adeguamento energetico;
3. acquisizione ed attrezzamento di aree destinate a standard urbanistici, anche attraverso politiche di co-finanziamento privato con premialità e sistemi perequativi;
4. realizzazione di spazi pubblici di aggregazione.

La proposta di intervento ricade nell'Ambito 2 "Zona Santa Caterina" individuato dal Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana approvato con DCC n.17/2011.

Dall'istruttoria predisposta dalla Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture comunale —prot. n.14949 del 2.4.2019— allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 17.6.2021 con cui è stato adottato il PIRU, emerge che l'intervento interessa due distinte aree tipizzate dal vigente PRG come "zona B3" all'interno della maglia n.114 e "zona attrezzature collettive" coincidente con la maglia n.41, e propone il trasferimento di superficie fondiaria B3, in zona a standards e, contestualmente, il trasferimento di pari superficie a standards, in zona B3. Le linee guida della proposta sono caratterizzate da:

- a. delocalizzazione dei volumi esistenti, ricadenti nella maglia 41 destinata a standards (parcheggi) di P.R.G., in area diversa da quella originaria al fine di:
  - affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti;
  - attrezzare le aree destinate a standard urbanistici (parcheggi) attualmente in stato di abbandono attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire standard di vivibilità adeguati ai residenti e agevolare l'accessibilità ai contesti limitrofi (es. attuale restringimento di Via Ricasoli e di Via Pio X angolo Via degli Artigiani);
  - attuare soluzioni progettuali conformi alla normativa vigente e il collegamento con le tipologie edilizie presenti nei contesti adiacenti;
- b. trasferimento delle volumetrie realizzabili nella zona B3 (maglia 114 di PRG), nella maglia 41 di PRG zona a standards (parcheggi di PRG) per la realizzazione di edifici destinati alla residenza, previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al fine di:
  - affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti nel quartiere;
  - realizzare un sistema di interventi, fisico-funzionali e percettivi in grado di implementare la qualità degli spazi urbani (Via Peruzzi – Largo Farini);
  - attrezzare il "vuoto" urbano presente, in parcheggi e verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti limitrofi;
  - sostituire gli elementi obsoleti e inquinanti, interrimento dei cavi aerei nei tratti più degradati, rifacimento dei manti stradali, inserimento di elementi di arredo urbano con preferenza delle componenti verdi.

Tali indirizzi trovano attuazione nei seguenti interventi:

1. sostituzione delle superfetazioni e costruzioni dequalificanti presenti in Largo Farini (zona ex B3 Maglia 141 trasformata con variante in standard) e successiva realizzazione di un parcheggio a raso con pubblica illuminazione, per un totale di n.27 stalli, come indicato nell'elaborato *tav. 3/B*;
2. realizzazione di un parcheggio a raso con illuminazione pubblica, per un totale di 13 stalli, e sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X - nella porzione della Maglia 41 destinata a STANDARD, come meglio indicati nella *tav.9/B*;
3. l'intero fabbricato esistente tra Via Ricasoli e Via Pio X (individuato in Catasto con le p.lle 263 e 798) da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, sarà oggetto di lavori di funzionalizzazione e successivamente ceduto al Comune dal proponente;
4. realizzazione di un edificio residenziale nella porzione di area ex standard della Maglia 41 di 1.263,00 mq oggetto di variante al P.R.G. (somma della superficie fondiaria 1.121,00 mq e della superficie senza volume 142,00 mq), costituito da un piano terra ad uso commerciale e quattro piani più attico, meglio indicato nella *Tav.11/B*. L'edificio residenziale in progetto da ubicare nell'attuale maglia 41 di PRG, prevede la realizzazione di quattro piani a uso abitativo per un'altezza totale di 15,80 m, più attico di 3,00 m

arretrato con rapporto di 1/1 tra altezza e arretramento (art.32, comma 14, NTA di PRG), su piano terra commerciale, oltre alla previsione di piano interrato destinato a box auto. L'intervento si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizio più significativi:

- Zona B3: Superficie Fondiaria 1.121 mq; I.f.f. 4,5 mc/mq
  - Vmax (art.35 delle N.T.A. di P.R.G.)  $1.121,00 \times 4,5 = 5.044,50$  mc (A)
  - Bonus 8% (D.C.C. n.33/2010 – L.R. n.13/08)  $5.044,50 \times 8\% = 403,56$  mc  
volume max = 5.448,06 mc
- Maglia 41: standard parcheggio
  - Volumi esistenti da delocalizzare = 2.570,80 mc (B)
  - Bonus 20% (art. 7 ter comma 2 e 3 L. R. n.21/08)  $2.570,80 \times 20\% = 514,16$  mc  
volume max = 3.084,96 mc

volume totale (A) + (B) mc  $5.044,50 + mc 2.570,80 = 7.615,30$  mc;

volume totale + bonus totali:  $7.615,30$  mc + mc 403,56 + mc 514,16 = 8.533,02 mc.

#### Preso atto che

La documentazione agli atti della CdS è consultabile al link <https://www.halleyweb.com/c110003/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/102>

La proposta progettuale aggiornata agli esiti della CdS consta dei seguenti elaborati complessivamente archiviati nella cartella denominata "PIRU-SCaterina\_elaborati-definitivi" avente impronta digitale Hash SHA256: a0bb00f2ca67e39e046bf9c7109630ce67795f232ed4837860bf161f560bbc62

|                                                              |                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01_relazione_tecnica_illustrativa_piru_s.caterina_24.06.2022 |                                                                                                                            |
| 02_ELAVORATI_GRAFICI_PIRU_S.CATERINA_06.10.2023              |                                                                                                                            |
| Tav. 1/C                                                     | Individuazione interventi previsti in ambito 2 - PIRU su aerofotogrammetria                                                |
| Tav. 2/C                                                     | Individuazione ambito di intervento PIRU su PRG                                                                            |
| Tav. 3/C                                                     | Individuazione area proposta di intervento su ortofoto                                                                     |
| Tav. 4/C                                                     | Individuazione area proposta di intervento su planimetria catastale                                                        |
| Tav. 5/C                                                     | Individuazione zone di PRG e proprietà - proposta di intervento su catastale                                               |
| Tav. 6/C                                                     | Individuazione superficie fondiaria in B3 da trasferire in variante al PRG (ai sensi dell'art.6 LR 21/08)                  |
| Tav. 7/C                                                     | Individuazione superficie a standard da delocalizzare in variante al PRG (in variante al PRG ai sensi dell'art.6 LR 21/08) |
| Tav. 8/C                                                     | Individuazione volumetria esistente da delocalizzare (ai sensi dell'art.7-ter LR 21/08)                                    |
| Tav. 9/C                                                     | Planimetria generale proposte di intervento su catastale                                                                   |
| Tav. 10/C                                                    | Planimetria generale proposta di intervento su aerofotogrammetria                                                          |
| Tav. 10/C                                                    | Schema tipologico, sezione e profili                                                                                       |
| Tav. 12/C                                                    | Contesto urbano e fotoinserimenti                                                                                          |
| Tav. 13/C                                                    | Contesto urbano e fotoinserimenti                                                                                          |
| Tav. 14/C                                                    | Localizzazione progetti d'ambito e contesti urbani                                                                         |
| Tav. 15/C                                                    | Planimetria progetto botanico-vegetazionale area verde con indicazione delle specie vegetali                               |
| 03_tabelle_sinottiche_piru_s.caterina_31.12.2021             |                                                                                                                            |
| Tab. A                                                       | individuazione dati dell'area di intervento                                                                                |
| Tab. B                                                       | scheda urbanistica                                                                                                         |
| Tab. C                                                       | quadro tecnico economico d'intervento                                                                                      |
| Tab. C1                                                      | quadro tecnico economico di intervento della nuova zona B3                                                                 |
| Tab. D                                                       | determinazione oneri di costruzione                                                                                        |
| Tab. E                                                       | determinazione aree a standards e/o monetizzazioni                                                                         |
| Tab. F                                                       | determinazione degli standards residui e monetizzazione                                                                    |
| 04_documentazione_tecnica_piru_s.caterina_24.06.2022         |                                                                                                                            |
|                                                              | visure catastali                                                                                                           |
| schema_di_convenzione                                        |                                                                                                                            |

**Preso atto** del Parere Tecnico della Sezione Urbanistica regionale (Allegato A).

**Preso atto** del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale (Allegato B).

**Preso atto** che con determina dirigenziale n.193 del 24.4.2024, la Sezione Autorizzazioni Ambientale VAS della Regione Puglia, ha rilasciato, ai sensi dell'art. 8 della LR 44/2012 e ss.mm.ii., il provvedimento di verifica escludendo da VAS il PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" in Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn.114-41 di PRG.

**Ritenuto che**, alla luce delle risultanze istruttorie di cui agli allegati (Allegati A e B), sussistono i presupposti di fatto e di diritto per:

1. approvare il Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante urbanistica ex art.6 della LR n.21/2008, Ambito 2 "Zona Santa Caterina", maglie nn.114-41 di PRG, secondo lo Schema di Accordo di Programma (Allegato E) che, a seguito di ratifica del Consiglio comunale e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Bisceglie;
2. rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 della NTA del PPTR vigente.

#### **Garanzie di riservatezza**

"La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE."

**Vista** la DGR del 15.9.2021 n.1466 recante "Approvazione della strategia regionale per la parità di genere denominata *Agenda di Genere*".

**Vista** la DGR del 26.9.2024 n.1295 recante "Valutazione di Impatto di Genere (VIG). Approvazione Indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale".

**L'impatto di genere del presente atto risulta: neutro**

#### **COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.**

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

**Tutto ciò premesso**, al fine della definizione dell'Accordo di Programma in oggetto, ai sensi dell'art.4, co.4 lettera "e" della L.R. n.7/1997, si propone alla Giunta regionale:

1. di prendere atto di quanto evidenziato nei pareri tecnici di cui agli Allegati A e B del documento istruttorio;

2. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Bisceglie (BT) relativa al PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" maglie nn.114-41 di PRG, in variante urbanistica secondo il procedimento di cui all'art.6 della LR n.21/2008, nei termini di cui agli allegati A-B-C-D-E;
3. di dare atto che il Presidente della Giunta regionale provvederà alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma secondo lo schema allegato (Al. E) che, a seguito di ratifica del Consiglio comunale e approvazione con decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Bisceglie;
4. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR vigente;
5. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bisceglie;
6. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art.3 della L.R. n.18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L. n.69/2009 in versione integrale.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art.6, co.3, lett. da "a" a "e" delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n.1374.

**Il funzionario E.Q. della Sezione Urbanistica**  
(arch. Pierluca Lestingi)

 PIERLUCA  
LESTINGI  
07.05.2026  
13:36:42  
GMT+02:00

**Il funzionario E.Q. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio**  
(arch. Luigi Guastamacchia)

 Luigi  
Guastamacchia  
07.05.2026  
13:00:00  
GMT+02:00

**Il dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio**  
(arch. Vincenzo Lasorella)

 Vincenzo  
Lasorella  
07.05.2026  
16:18:19  
GMT+02:00

**Il dirigente della Sezione Urbanistica**  
(ing. Giuseppe Angelini)

 Giuseppe  
Angelini  
07.05.2026  
16:46:31  
GMT+02:00

Il Direttore, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di DGR.

**Il Direttore di Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana**  
(ing. Paolo Francesco Garofoli)

 PAOLO  
FRANCESCO  
GAROFOLI  
11.05.2026  
09:03:21  
GMT+02:00

\_\_\_\_\_

L'Assessora a Urbanistica e Casa, ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

**propone**

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

**L'Assessora a Urbanistica e Casa**  
(ing. Marina Leuzzi)

\_\_\_\_\_



Marina  
Leuzzi\_\_\_\_\_  
11.05.2026  
11:27:58  
GMT+02:00

# Allegato A



**REGIONE  
PUGLIA**

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



## PARERE TECNICO

**OGGETTO:** COMUNE DI BISCEGLIE – Accordo di Programma per il PIRU del Comune di Bisceglie, Ambito 2 “Zona Santa Caterina”, in variante al PRG vigente ai sensi dell’art.6 della LR n.21/2008

### Premesse

Con nota del 7.3.2022 prot. 8552, acquisita con prot. n.2553 del 7.3.2022, il dirigente della Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture comunale (autorità procedente) ha indetto la conferenza di servizi decisoria ai sensi dell’art.14 c.2 della legge n.241/90, da svolgere in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell’art.14-bis della l. 241/90, per il PIRU Ambito 2 “Zona Santa Caterina” in variante urbanistica ai sensi dell’art.6 della L.R. n.21/2008, delle maglie nn.114-41 di PRG, in attuazione del DPP di rigenerazione urbana (L.R. n.21/2008 e deliberazione di CC n.17/2011) intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n.41 del 17.6.2021, fornendo il link la documentazione progettuale presentata dal proponente.

Con nota prot. n.3198 del 17.3.2022, la Sezione scrivente, a valle delle valutazioni di competenza, ha richiesto chiarimenti e integrazioni.

Con nota prot. n.4507 del 19.4.2022, la Sezione scrivente, in mancanza di riscontro, rappresentava di non avere elementi sufficienti per esprimere le determinazioni di competenza entro il termine perentorio del 21 aprile.

Con nota prot. n.28183 del 20.7.2022, acquisita da questa Sezione con protocollo n.8216 del 20.7.2022, l’autorità procedente ha riformulato i termini della Conferenza, ha fornito chiarimenti e ha inoltrato la seguente documentazione integrativa del proponente, aggiornata a giugno 2022:

- 01\_relazione\_tecnica\_illustrativa\_piru\_s.caterina\_24.06.2022;
- 02\_elaborati\_grafici\_piru\_s.caterina\_24.06.2022;
- 04\_documentazione\_tecnica\_piru\_s.caterina\_24.06.2022;
- integrazione\_del\_24.06.2022\_-\_prot.\_24532\_-\_piru\_s.caterina.

Con nota prot. n.9968 del 13.9.2022, la Sezione scrivente ha rappresentato criticità in ordine a:

1. computo della “superficie fondiaria B3” nella maglia 114;
2. computo della superficie “di scambio” da destinare a standards nella maglia 114;
3. computo della superficie da destinare a standards, riferita ai bonus volumetrici;
4. legittimità edilizia e dei volumi esistenti, con particolare riferimento a quelli individuati dalle particelle 683, 1019, 2907.

Con nota prot. n.36706 del 20.9.2022, acquisita a questo protocollo a n.10306 del 22.9.2022, l’autorità procedente ha rinviato “i nuovi termini per la conclusione della fase asincrona della conferenza di servizi” al 25.10.2022;

Con nota prot. n.40003 del 11.10.2022, acquisita a questo protocollo a n.11200 del 12.10.2022, l’autorità procedente ha trasmesso la seguente documentazione integrativa del proponente:

- 01\_nota\_integrativa\_piru\_s.caterina\_05.10.2022;
- 02\_elaborati\_grafici\_piru\_s.caterina\_05.10.2022;
- 03\_documentazione\_tecnica\_piru\_s.caterina\_05.10.2022.



**REGIONE  
PUGLIA**

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

Con nota prot. n.11681 del 25.10.2022, la Scrivente, ritenendo superati i rilievi, ha espresso parere favorevole ai soli fini urbanistici, fatta salva l'acquisizione di eventuali contributi da rilasciarsi da parte di altri enti nella CdS in oggetto.

Con pec del 10.2.2025, acquisita con prot. n.73298 del 11.2.2025, l'autorità precedente, acquisito il provvedimento regionale di verifica di esclusione da VAS e preso atto del verbale conclusivo del 5.7.2024 relativo alla CdS, ha trasmesso alla Sezione Urbanistica regionale lo schema di AdP aggiornato agli esiti della CdS e sottoscritto dal dirigente di ripartizione comunale.

Con nota prot. n.91127 del 20.2.2025, la Sezione Urbanistica regionale restituiva all'autorità precedente lo schema di AdP controfirmato dai dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, quali enti intervenuti alla CdS, per gli adempimenti consequenziali ai sensi del comma 4 della L.R. n.21/2008.

La documentazione agli atti della CdS è consultabile al link <https://www.halleyweb.com/c110003/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/102>

La proposta progettuale aggiornata agli esiti della CdS consta dei seguenti elaborati complessivamente archiviati nella cartella denominata "PIRU-SCaterina\_elaborati-definitivi" avente impronta digitale Hash SHA256:  
a0bb00f2ca67e39e046bf9c7109630ce67795f232ed4837860bf161f560bbc62

|                                                              |                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01_relazione_tecnica_illustrativa_piru_s.caterina_24.06.2022 |                                                                                                                            |
| 02_ELAVORATI_GRAFICI_PIRU_S.CATERINA_06.10.2023              |                                                                                                                            |
| Tav. 1/C                                                     | Individuazione interventi previsti in ambito 2 - PIRU su aerofotogrammetria                                                |
| Tav. 2/C                                                     | Individuazione ambito di intervento PIRU su PRG                                                                            |
| Tav. 3/C                                                     | Individuazione area proposta di intervento su ortofoto                                                                     |
| Tav. 4/C                                                     | Individuazione area proposta di intervento su planimetria catastale                                                        |
| Tav. 5/C                                                     | Individuazione zone di PRG e proprietà - proposta di intervento su catastale                                               |
| Tav. 6/C                                                     | Individuazione superficie fondiaria in B3 da trasferire in variante al PRG (ai sensi dell'art.6 LR 21/08)                  |
| Tav. 7/C                                                     | Individuazione superficie a standard da delocalizzare in variante al PRG (in variante al PRG ai sensi dell'art.6 LR 21/08) |
| Tav. 8/C                                                     | Individuazione volumetria esistente da delocalizzare (ai sensi dell'art.7-ter LR 21/08)                                    |
| Tav. 9/C                                                     | Planimetria generale proposte di intervento su catastale                                                                   |
| Tav. 10/C                                                    | Planimetria generale proposta di intervento su aerofotogrammetria                                                          |
| Tav. 10/C                                                    | Schema tipologico, sezione e profili                                                                                       |
| Tav. 12/C                                                    | Contesto urbano e fotoinserimenti                                                                                          |
| Tav. 13/C                                                    | Contesto urbano e fotoinserimenti                                                                                          |
| Tav. 14/C                                                    | Localizzazione progetti d'ambito e contesti urbani                                                                         |
| Tav. 15/C                                                    | Planimetria progetto botanico-vegetazionale area verde con indicazione delle specie vegetali                               |
| 03_tabelle_sinottiche_piru_s.caterina_31.12.2021             |                                                                                                                            |
| Tab. A                                                       | individuazione dati dell'area di intervento                                                                                |
| Tab. B                                                       | scheda urbanistica                                                                                                         |
| Tab. C                                                       | quadro tecnico economico d'intervento                                                                                      |
| Tab. C1                                                      | quadro tecnico economico di intervento della nuova zona B3                                                                 |
| Tab. D                                                       | determinazione oneri di costruzione                                                                                        |



**REGIONE  
PUGLIA**

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

|                                                      |        |                                                         |
|------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|
|                                                      | Tab. E | determinazione aree a standards e/o monetizzazioni      |
|                                                      | Tab. F | determinazione degli standards residui e monetizzazione |
| 04_documentazione_tecnica_piru_s.caterina_24.06.2022 |        |                                                         |
|                                                      |        | visure catastali                                        |
| schema_di_convenzione                                |        |                                                         |

### **L'interesse pubblico**

L'interesse pubblico perseguito afferisce alla rigenerazione urbana ai sensi della Legge Regionale 29.7.2008 n.21.

L'Amministrazione comunale, con le deliberazioni consiliari n.32 del 24.5.2010 e n.17 del 21.3.2011, ha rispettivamente adottato e approvato il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana ai sensi dell'art.3 della LR n.21/2008.

L'indicato Documento Programmatico ha individuato cinque ambiti di intervento, da sottoporre a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, e tra questi risulta l'ambito d'intervento n.2, "Quartiere Santa Caterina" o "Cittadella", circoscritto da Via Porto, Via Dei Comuni, Via Prussiano, Via Cala dell'Arciprete e Corso Umberto. Tra gli interventi individuati in linea generale in tema di Rigenerazione Urbana, per l'indicato Ambito n.2 risultano praticabili le seguenti opzioni di riqualificazione:

1. riqualificazione del waterfront con servizi alla balneazione e miglioramento della viabilità con propensione alla pedonalizzazione almeno stagionale;
2. riqualificazione urbana attraverso incentivazione alla sostituzione edilizia di particolari maglie/edifici in contrasto ambientale/urbanistico o che necessitano di interventi di adeguamento energetico;
3. acquisizione ed attrezzamento di aree destinate a standard urbanistici, anche attraverso politiche di co-finanziamento privato con premialità e sistemi perequativi;
4. realizzazione di spazi pubblici di aggregazione.

### **Descrizione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU)**

La proposta di intervento ricade nell'Ambito 2 "Zona Santa Caterina", individuato dal Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana approvato con DCC n.17/2011.

Dall'istruttoria predisposta dalla Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture comunale —prot. n.14949 del 2.4.2019— allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 17.6.2021 con cui è stato adottato il PIRU, emerge che l'intervento interessa due distinte aree tipizzate dal vigente PRG come "zona B3" all'interno della maglia 114 e "zona attrezzature collettive" coincidente con la maglia 41, e propone il trasferimento di superficie fondiaria B3, in zona a standards e, contestualmente, il trasferimento di pari superficie a standards, in zona B3. Le linee guida della proposta sono caratterizzate da:

- a. delocalizzazione dei volumi esistenti, ricadenti nella maglia 41 destinata a standards (parcheggi) di P.R.G., in area diversa da quella originaria al fine di:
  - affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti;
  - attrezzare le aree destinate a standard urbanistici (parcheggi) attualmente in stato di abbandono attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

- standard di vivibilità adeguati ai residenti e agevolare l'accessibilità ai contesti limitrofi (es. attuale restringimento di Via Ricasoli e di Via Pio X angolo Via degli Artigiani);
- attuare soluzioni progettuali conformi alla normativa vigente e il collegamento con le tipologie edilizie presenti nei contesti adiacenti;
- b. trasferimento delle volumetrie realizzabili nella zona B3 (maglia 114 di PRG), nella maglia 41 di PRG zona a standards (parcheggi di PRG) per la realizzazione di edifici destinati alla residenza, previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al fine di:
- affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti nel quartiere;
  - realizzare un sistema di interventi, fisico-funzionali e percettivi in grado di implementare la qualità degli spazi urbani (Via Peruzzi – Largo Farini);
  - attrezzare il "vuoto" urbano presente, in parcheggi e verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti limitrofi;
  - sostituire gli elementi obsoleti ed inquinanti, interrimento dei cavi aerei nei tratti più degradati, rifacimento dei manti stradali, inserimento di elementi di arredo urbano con preferenza delle componenti verdi.

Tali indirizzi trovano attuazione nei seguenti interventi:

1. sostituzione delle superfetazioni e costruzioni dequalificanti presenti in Largo Farini (zona ex B3 Maglia 141 trasformata con variante in standard) e successiva realizzazione di un parcheggio a raso con pubblica illuminazione, per un totale di n.27 stalli, come indicato nell'elaborato *tav. 3/B*;
2. realizzazione di un parcheggio a raso con illuminazione pubblica, per un totale di 13 stalli, e sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X - nella porzione della Maglia 41 destinata a standard, come meglio indicati nella *tav.9/B*;
3. l'intero fabbricato esistente tra Via Ricasoli e Via Pio X (individuato in Catasto con le p.lle 263 e 798) da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, sarà oggetto di lavori di funzionalizzazione e successivamente ceduto al Comune dal proponente;
4. realizzazione di un edificio residenziale nella porzione di area ex standard della Maglia 41 di 1.263,00 mq oggetto di variante al P.R.G. (somma della superficie fondiaria 1.121,00 mq e della superficie senza volume 142,00 mq), costituito da un piano terra ad uso commerciale e quattro piani più attico, meglio indicato nella *Tav.11/B*. L'edificio residenziale in progetto da ubicare nell'attuale maglia 41 di PRG, prevede la realizzazione di quattro piani a uso abitativo per un'altezza totale di 15,80 m, più attico di 3,00 m arretrato con rapporto di 1/1 tra altezza e arretramento (art.32, comma 14, NTA di PRG), su piano terra commerciale, oltre alla previsione di piano interrato destinato a box auto.

#### **Profilo urbanistico**

Il PIRU proposto riguarda due aree distinte e separate comprese nella perimetrazione dell'Ambito 2 e precisamente:

- area compresa nella maglia 114 di PRG (zona residenziale B3) costituita da suoli edificati censiti in Catasto al fg.12 p.lle 201, 203, 204, 484, 825, 3619, 3620, 3642, per la quale si prevede il



**REGIONE  
PUGLIA**

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

trasferimento/scambio di pari superficie in variante al PRG nella maglia 41 (zona a standard parcheggi);

- parte di area compresa nella maglia 41 di PRG (zona a standard parcheggi) di pari superficie, censita in Catasto al fg.12 p.lle 263, 683, 798, 1019, 398, 2886, 3627, 3629, 3630, 3633, 3634, per la quale si prevede il trasferimento/scambio di superficie in variante al PRG nella maglia 114 (zona residenziale B3).

La variante urbanistica consiste nello scambio di pari superficie in aree diverse da quelle originarie, senza alterare i parametri urbanistici ma solo la loro ubicazione nella zona limitrofa all'interno dello stesso Ambito di rigenerazione.

#### **Volumetria da insediare**

- Zona B3: Superficie Fondiaria 1.121 mq; l.f.f. 4,5 mc/mq
  - Vmax (art.35 delle N.T.A. di P.R.G.)  $1.121,00 \times 4,5 =$  5.044,50 mc (A)
  - Bonus 8% (D.C.C. n.33/2010 – L.R. n.13/08)  $5.044,50 \times 8\% =$  403,56 mc
  - volumi max = 5.448,06 mc
- Maglia 41: standard parcheggio
  - Volumi esistenti da delocalizzare = 2.570,80 mc (B)
  - Bonus 20% (art. 7 ter comma 2 e 3 L. R. n.21/08)  $2.570,80 \times 20\% =$  514,16 mc
  - volumi max = 3.084,96 mc

volume totale (A) + (B) mc  $5.044,50 + mc 2.570,80 =$  7.615,30 mc;

volume totale + bonus totali: mc  $403,56 + mc 514,16 =$  8.533,02 mc.

#### **Superficie da destinare a standard**

- superficie equivalente trasferita dalla maglia 114 alla maglia 41 di PRG = 1.323 mq
  - proprietà del proponente = 817 mq
  - proprietà del Comune = 506 mq
- superficie senza diritti edificatori della maglia 114 di PRG ceduta al Comune = 313 mq
  - proprietà del proponente = 313 mq
- superficie residua della maglia 41 di PRG = 889 mq
  - proprietà del proponente = 412 mq
  - proprietà del Comune = 477 mq

Totale superficie da destinare a standard = 2.525 mq

#### **Superficie a standard necessaria ex DM 1444/1968**

$8.533,02 mc (volume + bonus) * 0,18 = 1.535,94 mq < 2.525 mq$

#### **Aspetti normativi**

L'intervento in questione è stato presentato ai sensi dell'art.6 e 7-ter della L.R. n.21/2008 ss.mm.ii e prevede l'utilizzo di premialità volumetriche cumulabili.

Nel caso specifico, l'art.7-ter recante *Riqualificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali* riporta al comma 1:

Per favorire interventi di riqualificazione di aree urbane degradate, i comuni possono individuare ambiti del territorio comunale ove è consentita la sostituzione, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nella medesima area o la rimozione con delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, di singoli edifici destinati alla residenza o a usi strettamente connessi, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia,

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

secondo criteri rispondenti all'esigenza di migliorare la qualità ambientale e architettonica degli insediamenti, di assicurare il risparmio delle risorse energetiche e idriche, di ridurre il consumo del suolo agricolo e della mobilità individuale su gomma.

Al comma 2 si specificano i criteri per l'assegnazione delle volumetrie premiali, al fine di incentivare tali interventi di sostituzione/delocalizzazione. Tale premialità può raggiungere un massimo del 10% della volumetria preesistente, purchè sussistano le seguenti condizioni:

- a. gli edifici da sostituire o rimuovere devono essere ubicati all'interno dei centri abitati;
- b. la demolizione non può interessare comunque gli immobili elencati nel comma 6 dell'articolo 7-bis della presente legge;
- c. la ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo in cui si inserisce, curando particolarmente le relazioni con la natura, forma, dimensione e funzione di tutti gli spazi costruiti e spazi aperti che hanno rilevanza ai fini della migliore fruizione dello spazio pubblico e di uso pubblico;
- d. la ricostruzione non può avvenire nella stessa area oggetto di demolizione qualora l'edificio sia ubicato in una delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7-bis;
- e. ove si proceda alla delocalizzazione delle volumetrie, le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere da edificazione; a tal fine, l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree;
- f. ove si proceda alla delocalizzazione, la ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera e), in area o aree ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7-bis, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il Comune e l'interessato;
- g. la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea o strettamente connessa a quella dell'edificio demolito;
- h. la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla *L.R. n.13/2008*. A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 3 nello strumento di valutazione previsto dalla *L.R. n. 13/2008*. e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

Al comma 3 si specifica che, ferme restando le condizioni di cui al comma 2, il valore massimo della misura premiale è elevato, comunque nei limiti del 35 per cento della volumetria dell'edificio esistente:

- a. di un ulteriore 10 per cento della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana;
- b. di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito sia destinato a edilizia residenziale sociale per una quota minima pari al 20 per cento della sua volumetria, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune;
- c. di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 4 nello strumento di valutazione previsto dalla *L.R. n. 13/2008*. e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001, prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001;



**REGIONE  
PUGLIA**

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

d. di un ulteriore 5 per cento della volumetria preesistente qualora l'edificio ricostruito sia realizzato ad esito di concorsi di idee o di progettazione ai sensi della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio).

L'art.7-quinques della L.R. n.21/2008 recante *Disposizioni comuni agli interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la demolizione e la ricostruzione di edifici* precisa le condizioni per le quali gli interventi non comportano variante urbanistica.

Qualora invece le suddette condizioni non siano soddisfatte, come nel caso di specie, gli interventi possono essere autorizzati dal Comune, con l'eventuale previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali per la quale, ove l'intervento sia inserito in un programma integrato di rigenerazione urbana, si applica il procedimento disciplinato dall'articolo 6.

#### **Verifica del Contributo Straordinario di Urbanizzazione**

$CSU = 50\% \times MV \times (1,20 - 20\%) = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)] = 419.540,06 \text{ €}$   
dove ai sensi dell'art.9 co.5 lett "a"

- 1,20: coefficiente moltiplicativo relativo al contesto territoriale prevalentemente urbanizzato;
- 20%: coefficiente di riduzione nella misura minima (il Comune ad oggi non ha determinato riduzioni ulteriori);
- MV: maggior valore generato dalla trasformazione =  $VT1 - VT0$ ;
  - o VT1: valore della trasformazione =  $VM1 - CT1 = 2.320.901,23 \text{ €}$ ;
    - VM1: valore di mercato (del suolo costruito) dopo la trasformazione = 6.541.982,00 €;
    - CT1: costo della trasformazione = 4.221.080,77€;
  - o VT0: valore attuale del terreno = 1.481.821,11 €.
  - VM0: valore di mercato (del suolo) prima della trasformazione = 4.176.846,00 €;
  - CT0: costo di trasformazione = 2.695.024,89 €.

Tali valori sono stati determinati dal soggetto proponente e avallati dall'Ufficio Comunale competente come segue:

- il valore di mercato (VM1) delle opere private comprese le aree di pertinenza, rilevato dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sulla base del prezzo massimo di mercato al mq della rispettiva zona di riferimento (2.300,00 €/mq), risulta pari a 6.541.982,00 €;
- il costo di trasformazione (CT1) pari a 4.221.080,77 €, determinato in modo analitico dalla sommatoria:
  - o del "costo di costruzione del fabbricato" (tenendo conto del costo di costruzione adottato dal Comune per il calcolo del contributo di costruzione per gli interventi edilizi);
  - o del "costo del contributo di costruzione" determinato ai sensi dell'art. 16 DPR 380/01;
  - o del "costo relativo alle spese tecniche" fissato nella misura del 10% del costo di costruzione del fabbricato;
  - o dell'onere complessivo, fissato nella misura del 20% costo di costruzione del fabbricato, che tiene conto dell'utile di impresa, oneri finanziari, oneri per la commercializzazione degli immobili;
- il valore attuale del terreno (VT0) pari a 1.481.821,11 €, è stato calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente;

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

- il valore di mercato (VM0) pari a 4.176.846,00 €, ha tenuto conto delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pari a 2.300,00 €/mq, sulla base del prezzo massimo di mercato al mq della rispettiva zona di riferimento prima della trasformazione;
- il costo di trasformazione prima della trasformazione (CT0) pari a 2.695.024,89 €, determinato in modo analitico dalla sommatoria: del "costo di costruzione del fabbricato" (tenendo conto del costo di costruzione adottato dal Comune per il calcolo del contributo di costruzione per gli interventi edilizi); del "costo del contributo di costruzione" determinato ai sensi dell'art. 16 DPR 380/01; del "costo relativo alle spese tecniche" fissato nella misura del 10% del costo di costruzione del fabbricato; dell'onere complessivo, fissato nella misura del 20% costo di costruzione del fabbricato, che tiene conto dell'utile di impresa, oneri finanziari, oneri per la commercializzazione degli immobili.

Ciò posto, considerato che il computo metrico estimativo delle opere pubbliche a realizzarsi (parcheggi, strade, illuminazione, marciapiedi, cessione edificio e riadattamento) porta ad un importo pari a 1.639.935,82 € (rif. Tab.C = 1.884.896,97 € - [93.164,05 € + 151.800 €]), quest'ultimo importo è superiore al CSU e pertanto ai sensi dell'art.9 co.11 della L.R. n.18/2019, sarà compensato con le suddette opere e cessioni, pertanto la verifica risulta soddisfatta.

### Conclusioni

In considerazione di quanto sopra, esaminata la proposta progettuale sotto il profilo procedurale/documentale, urbanistico ed economico nonché dell'interesse pubblico (L.R. n.21/2008) e del beneficio pubblico (L.R. n.18/2019), attese le finalità e gli obiettivi dell'intervento innanzi richiamati, si ritiene condivisibile il ricorso dell'Amministrazione Comunale all'istituto dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del DLgs n.267/2000.

Con riferimento agli aspetti di natura urbanistica, la variante in questione produce una trasformazione che può ritenersi compatibile con l'assetto del contesto nel quale si inserisce.

Per quanto attiene all'interesse pubblico dell'iniziativa, si ritiene che la proposta progettuale possa considerarsi coerente con il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana approvato con DCC n.17 del 21.3.2011 ai sensi dell'art.3 della LR n.21/2008.

Tutto ciò premesso, preso atto della proposta progettuale in oggetto, in virtù di quanto sopra rappresentato e alla luce delle attestazioni, esplicitazioni e motivazioni addotte dal Comune di Bisceglie, si ritiene di esprimere **parere favorevole**.

Il presente provvedimento viene espresso ai soli fini urbanistici e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri, autorizzazioni, nullaosta relativi ad altri vincoli gravanti sulle aree interessate da rilasciarsi da parte di altri Enti o Uffici.

#### E.Q. Rigenerazione Urbana

arch. Pierluca Lestingi  
(firmato digitalmente)



PIERLUCA LESTINGI  
31.07.2025 09:07:53  
GMT+01:00

#### Dirigente Sezione Urbanistica

ing. Giuseppe Angelini  
(firmato digitalmente)



Giuseppe  
Angelini  
31.07.2025  
10:29:22  
GMT+02:00

# Allegato B



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

ALLEGATO B

## PARERE TECNICO

**Comune di Bisceglie – progetto: PIRU Ambito 2 “Zona Santa Caterina” – variante urbanistica ai sensi dell’art.6 della LR n.21/2008, delle maglie nn.114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (LR n.21/2008 e DCC n.17/2011) proponente: ditta Edilizia Troilo srl (art. 96.1.c delle NTA del PPTR).**

### DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Premesso che con nota prot. n.145/4594 del 6.6.2018 nell’ambito della consultazione ex L.R. n. 44/2012, avviata dal Comune con nota prot. n. 24027 del 29.5.2018 al fine di verificare l’assoggettabilità a VAS della variante urbanistica in oggetto, questa Sezione in qualità di Soggetto Competente in Materia Ambientale (SCMA), aveva trasmesso al Comune il proprio contributo con indicazioni progettuali finalizzate a superare le rilevate criticità di carattere paesaggistico.

Con Determinazione n. 267 del 11.12.2018 la Ripartizione Servizi e Patrimonio del Comune aveva determinato di non assoggettare a VAS il PIRU Ambito 2 “Zona Santa Caterina” a condizione che venissero rispettate le prescrizioni indicate dai SCMA nell’ambito della consultazione ex LR n. 44/2012.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 17.6.2021 veniva adottato il PIRU Ambito 2 “Zona Santa Caterina”- in variante al PRG, ai sensi dell’art. 6 della LR n. 21/2008, relativo alle maglie nn. 114 e 41 di PRG con la prescrizioni e indicazioni della 3° Commissione Consiliare.

Con note comunali prot. n. 8552 del 7. 3.2022, n. 28183 del 20. 7.2022 e prot. n. 40003 del 11.10.2022, acquisite col prot. regionale col n. 145/2099 del 07.03.2022, n. 145/6137 del 20.7.2022 e n. 145/8488 del 12.10.2022, il Comune aveva indetto la Conferenza di Servizi e contestualmente aveva inviato la documentazione integrativa richiesta dagli uffici regionali e in particolare da questa Sezione con nota prot n. 145/2795 del 23.3.2022. La documentazione di cui alla nota prot. n. 8552 del 7.3.2022 è composta dai seguenti elaborati:

| NOME File                                                        | IMPRONTA MD5                     |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 01_relazione_tecnica_illustrativa_piru_s.caterina_31.12.2021.pdf | 9a943ba506a849f98548ab001b026123 |
| 02_elaborati_grafici_piru_s.caterina_31.12.2021.pdf              | e9bc21c46c00e98100b460ad598238b3 |
| 03_tabelle_sinottiche_piru_s.caterina_31.12.2021.pdf             | d6ce08b07b9311b68425d55b09cee796 |
| 04_documentazione_tecnica_piru_s.caterina_31.12.2021.pdf         | 8da7efd363fe91bd89bc4e539e66b6db |
| istanza_del_31.12.2021.pdf                                       | a10d8763b465c7b8e4d2e7db172243a2 |
| schema_di_convenzione.pdf                                        | 699c68604cffe3f51227727fb69ebb6  |

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY - 080 5407761 - 3524

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

La documentazione di cui alla nota prot. n. 28183 del 20.07.2022 è composta dai seguenti elaborati:

| NOME File                                                                      | IMPRONTA MD5                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 01_relazione_tecnica_illustrativa_piru_s.caterina_24.06.2022.pdf               | bccbca8da60dbbbadf6f424f74ade334 |
| 02_elaborati_grafici_piru_s.caterina_24.06.2022.pdf                            | ae82cd344f64737b6836759016f6f85b |
| 04_documentazione_tecnica_piru_s.caterina_24.06.2022.pdf                       | ab0e9b51b89e2541c72d048830259686 |
| intergrazione_del_24.06.2022_-_prot._24532_-_piru_s.caterina.pdf               | 83043d320ad5667dc870bc5410b33b9c |
| nota_del_20.07.2022_-_prot._28183_-_nuova_convocazione_cds_piru_s_caterina.pdf | fda11d8692eb1c9d7ef7748008539365 |

La documentazione di cui alla nota prot. n. 40003 del 11.10.2022 è composta dai seguenti elaborati:

| NOME File                                                | IMPRONTA MD5                     |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 01_nota_integrativa_piru_s.caterina_05.10.2022.pdf       | d9ea8efbd76ae0fe1537d987445585f4 |
| 02_elaborati_grafici_piru_s.caterina_05.10.2022.pdf      | 8a22d8d4bd205c3ef4e4d231e04d5b90 |
| 03_documentazione_tecnica_piru_s.caterina_05.10.2022.pdf | 796b7d52bdd81239ce9dccc7bc0bb1f2 |

Con successiva nota prot. n. 145/8990 del 26.10.2022 è stato concluso nell'ambito della Conferenza di Servizi quanto di seguito:

*“Tanto premesso, ritenendo superate le criticità paesaggistiche di cui alla nota prot. n.145/4594 del 06.06.2018, fatti salvi gli esiti della Conferenza di Servizi, si ritiene di poter rilasciare per la variante allo strumento urbanistico generale in oggetto come adottata con DCC n.41 del 17.6.2021, il parere di compatibilità paesaggistica di cui all’art. 96.1.c delle NTA del PPTR, a condizione che, al fine di assicurare la continuità e l’articolazione dello spazio pubblico nonché migliorare la qualità ambientale dell’ambito urbano, siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

- 1. “assicurare la continuità spaziale in termini di fruizione e di collegamento tra il parcheggio a raso e la sistemazione dell’area prospiciente la Via Pio X (n. 2) con lo spazio aperto previsto tra i due edifici residenziali (n.5) delocalizzando i locali commerciali a piano terra (n.6) in corrispondenza dei pilotis dei due edifici (n.4).*



Fig. 1 Stralcio - figura 11- Relazione Tecnica Illustrativa integrazione 06/2022

- 2. il recupero funzionale dell’immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X dovrà seguire le raccomandazioni dell’elaborato “4.4.6 Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso*

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY - 080 5407761 - 3524

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

dell'edilizia e dei beni rurali." e dovranno essere predisposte obbligatoriamente tra gli elaborati progettuali rispettivamente la "Scheda conoscitiva" e la "Scheda di progetto" come richiamate nelle suddette linee guida;

3. tutti i parcheggi dovranno essere realizzati con prato carrabile, mentre sono tassativamente escluse pavimentazioni bituminose, cementizie e/o masselli autobloccanti;
4. la sistemazioni dell'area a verde prospiciente la Via Pio X dovrà essere oggetto di un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà garantire una adeguata valorizzazione dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X.

Si precisa che la presente nota, fermo restando gli esiti dei lavori della Conferenza di Servizi, è da intendersi quale proposta di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 comma 1 lett.c delle NTA del PPTR, che verrà rilasciato dalla Giunta Regionale con propria Delibera."

Con successiva nota prot. n. 15665 del 24.3.2023, acquisita al prot. col n. 145/2606 del 27.3.2023, il Comune, preso atto della nota della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionali n. 942 del 25.1.2023, aveva riaperto i termini della CdS decisoria da effettuarsi in forma semplificata e asincrona per l'approvazione definitiva del progetto con relativo schema di Accordo di programma precisando che gli Uffici e le amministrazioni erano chiamate a rendere le proprie determinazioni entro il termine perentorio del 4.5.2023.

Con nota prot. n. 145/3633 del 5.2.2023, è stato rappresentato al Comune quanto segue: "Ciò premesso e considerato, dalla consultazione della documentazione pubblicata in formato digitale sul portale comunale al fine della riapertura della CdS, gli elaborati pubblicati non risultano essere adeguati alle prescrizioni di cui alla richiamata nota prot. n. 145/8990 del 26.10.2022."

Con successiva nota prot. n. 53636 del 11.10.2023, acquisita al prot. col n. 145/8159 del 11.10.2023, il Comune aveva trasmesso la seguente documentazione consultabile al seguente link: <https://www.comune.bisceglie.bt.it/c110003/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/102>:

| NOME File                                           | IMPRONTA MD5                     |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|
| 01_RELAZIONE_TECNICA_ILLUSTRATIVA_PIRU_S..2023.pdf  | 787c401521d9a029494616fef108c97d |
| 02_ELAVORATI_GRAFICI_PIRU_S.CATERINA_06.10.2023.pdf | 389b176d0b8ad461e99c37bff4bd68ed |
| 03_RELAZIONE_BOTANICO-VEGETAZIONALE_PIRU_.2023.pdf  | d41dcaa2e10f4fb89508b0b7c6057a12 |
| Nota del 10.10.2023.pdf                             | 008fbca5068d4a275b240bf5ca7e87a0 |

Con determinazione dirigenziale n. 193 del 24.4.2024, la Sezione Autorizzazioni Ambientale VAS della Regione Puglia, ha rilasciato, ai sensi dell'art. 8 della LR 44/2012

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY - 080 5407761 - 3524

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

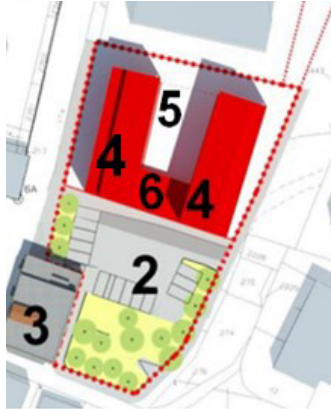



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

il provvedimento di verifica escludendo da VAS il PIRU Ambito 2 “Zona Santa Caterina” – Variante Urbanistica, ai sensi dell’art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 114 e 41 di PRG, (pubblicato sul BURP n. 40 del 16.05.2024).

Con nota prot. n. 52946 del 27 8.2024, acquisita al prot. col n. 428608 del 4.9.2024, il Comune ha trasmesso l’atto n. 866 del 5.8.2024 della Rip. Pianificazione, Programmi Ed Infrastrutture con cui è stata adottata la determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi relativa alla “Proposta di Accordo di Programma”, in oggetto.

Tutto ciò considerato in relazione a quanto richiesto con nota prot. n. 145/8990 del 26.10.2022 al fine della compatibilità paesaggistica, il proponente nella nota del 10.10.2023 trasmessa dal Comune con nota prot. n. 53636 del 11.10.2023 ha rappresentato quanto segue, al fine di meglio specificare come il progetto attemperi alle prescrizioni di cui alla nota prot. n. 145/8990 del 26.10.2022 :

| Prescrizioni nota prot. n. 145/8990 del 26.10.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Osservazioni del proponente nota del 10.10.2023.pdf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. assicurare la continuità spaziale in termini di fruizione e di collegamento tra il parcheggio a raso e la sistemazione dell’area prospiciente la Via Pio X (n. 2) con lo spazio aperto previsto tra i due edifici residenziali (n.5) delocalizzando i locali commerciali a piano terra (n.6) in corrispondenza dei pilotis dei due edifici (n.4);</p>  <p>Fig. 2 Stralcio - figura 11- Relazione Tecnica Illustrativa integrazione 06/2022</p> | <p>1. Nella proposta di progetto aggiornata è stata assicurata la continuità spaziale, in termini di fruizione e di collegamento, tra il parcheggio a raso e la sistemazione dell’area prospiciente la Via Pio X con lo spazio aperto previsto tra i due edifici residenziali, delocalizzando la realizzazione dei locali commerciali presenti al piano terra in corrispondenza dei pilotis dei due edifici (si veda le TAVV. 9/C - 10/C - 11/C - 12/C)</p>  <p>Fig. 3 Stralcio - TAVOLA 11/C - integrazione 06/2022</p> |

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY - 080 5407761 - 3524

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2.</b> <i>il recupero funzionale dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X dovrà seguire le raccomandazioni dell'elaborato "4.4.6 Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali." e dovranno essere predisposte obbligatoriamente tra gli elaborati progettuali rispettivamente la "Scheda conoscitiva" e la "Scheda di progetto" come richiamate nelle suddette linee guida.</i></p>                    | <p><b>2.</b> <i>In una base di progettazione più avanzata, relativa al recupero architettonico-funzionale dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X, l'elaborazione del progetto architettonico definitivo dovrà seguire necessariamente, come esplicitamente richiesto nella nota, le raccomandazioni dell'elaborato "4.4.6 Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali" con la contestuale predisposizione degli elaborati "Scheda conoscitiva" e "Scheda di progetto" come richiamate nelle suddette linee guida</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>3.</b> <i>tutti i parcheggi dovranno essere realizzati con prato carrabile, mentre sono tassativamente escluse pavimentazioni bituminose, cementizie e/o masselli autobloccanti</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>3.</b> <i>Tra le prescrizioni impartite nella nota, viene tassativamente dettata la necessità di rendere permeabili tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico individuate nella proposta di progetto, e l'utilizzo del prato carrabile nella realizzazione come unica soluzione possibile. Lo scrivente in qualità di progettista e la ditta "Edilizia Troilo" S.r.l., nella figura del legale rappresentante, recepiscono ed accolgono nella proposta progettuale la soluzione richiesta con l'utilizzo del prato carrabile (si veda le TAVV. 9/C - 10/C - 11/C - 12/C - 15/C), escludendo l'uso di pavimentazioni bituminose, cementizie e/o masselli autobloccanti continui per la realizzazione dello strato di finitura che di fatto renderebbero impermeabili le aree interessate.</i></p>                                                                                                                                                              |
| <p><b>4.</b> <i>la sistemazioni dell'area a verde prospiciente la Via Pio X dovrà essere oggetto di un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà garantire una adeguata valorizzazione dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X.</i></p> | <p><b>4.</b> <i>La sistemazione dell'area a verde prospiciente l'immobile di Via Ricasoli angolo Via Pio X, come richiesto nella nota, è stata oggetto di un progetto botanico-vegetazionale che assicurerà sia il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento che una adeguata valorizzazione dell'immobile destinato a servizi pubblici (si veda la TAV. 15/C). Inoltre, per meglio identificare il rapporto che il progetto del PIRU ha con il contesto urbano di riferimento in una scala d'ambito, sono stati integrati gli elaborati allegati al progetto precedentemente depositati (si veda le TAVV. 01/C - 14/C) con l'aggiunta di una tavola relativa al progetto botanico-vegetazionale dell'area verde posta a ridosso dell'immobile da recuperare e l'inserimento dell'intero intervento con nel contesto paesaggistico di riferimento (si veda la TAV. 15/C). Tale intervento mira ad un unico obiettivo, quello di</i></p> |

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY - 080 5407761 - 3524

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)




**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**




**CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso, visti gli elaborati trasmessi dal Comune con nota prot. n. 53636 del 11.10.2023 con la soluzione rimodulata a seguito della nota prot. n. 145/8990 del 26.10.2022 si ritiene che possa essere espresso, **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR** per la Proposta di Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, volto all'"Accordo di Programma per la Variante urbanistica ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, delle Maglie nn. 114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. n. 21/2008 e deliberazione di CC n. 17/2011) – Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 41 del 17.06.2021".

Il Funzionario EQ  
**Arch. Luigi Guastamacchia**

 Luigi  
 Guastamacchia  
 01.10.2024  
 16:12:28  
 GMT+02:00

Il Dirigente  
 della Sezione  
**Arch. Vincenzo Lasorella**

 Vincenzo  
 Lasorella  
 01.10.2024  
 15:09:18  
 GMT+02:00

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY - 080 5407761 - 3524

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

# Allegato C



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI  
INFRASTRUTTURE**  
**SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE**

Trasmissione a mezzo posta  
elettronica, ai sensi dell'art.47  
del D.Lgs. n.82/2005

**Città di Bisceglie (BA)**

Ripartizione Pianificazione Programmi ed infrastrutture  
urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

**Oggetto:** Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. Puglia n. 21/2008 "Procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali", in attuazione della proposta d'intervento di rigenerazione urbana – Ambito 2 - "Zona S. Caterina" – Bisceglie - ai sensi dell'art. 7ter della L.R. Puglia n.21/2008. Proponente: ██████████ in qualità di Rappr. Leg. della Ditta "Edilizia Troilo Srl".

**Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.**

Con riferimento alla Vs richiesta prot.n.18307 del 18/03/2024, acquisita agli atti di questa Sezione in pari data con prot. n.138394, relativa alla variante urbanistica richiamata all'oggetto, circa l'ottenimento del parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia:

- considerato che l'area in questione, secondo le NTC 2018, è caratterizzata da un'accelerazione orizzontale massima attesa (ag), con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni, compresa tra **0,100** e **0,150**;
- preso atto, dalla documentazione acquisita agli atti, della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 1706/2021 con la quale è stata adottata la *Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008, delle Maglie 114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di CC n. 17 del 21.03.2011)* (PIRU – Ambito 2 – "Zona Santa Caterina");
- visti gli elaborati trasmessi con la predetta nota e in particolare:
  - o l'elaborato "Relazione Tecnica Illustrativa", a firma del tecnico progettista Arch. ██████████, nella quale si riporta che:
    - la proposta di intervento presentata prevede la Rigenerazione Urbana di due aree distinte comprese nell'AMBITO 2, ovvero il quartiere S. Caterina, che presenta una forte carenza di spazi pubblici in senso lato, ed in modo particolare di aree per l'aggregazione sociale, spazi per lo svago e una pressoché totale assenza di verde pubblico attrezzato. Le aree a standard previste dal vigente P.R.G. sono infatti inficiate da strutture edilizie in disuso in attesa della loro acquisizione e dell'attrezzamento da parte della Pubblica Amministrazione che non interviene per la mancanza dei fondi necessari;
    - l'intervento è suddiviso in due zone differenti, così individuate:
      - 1) l'area compresa nella Maglia n°114 di P.R.G. (zona residenziale B3), della superficie fondiaria di mq 1.121,00, costituita da suoli parzialmente edificati censita in catasto al Fg. 12 - p.lle 201, 203, 204, 3619, 3620, 3642, per la quale si prevede il trasferimento e/o scambio di pari superficie in variante al P.R.G., nella Maglia 41 di P.R.G. (zona a standard - parcheggi, disciplinata dall'art. 27



[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)  
 SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE  
 Via Gentile, 52 - Palazzina Polifunzionale - 70126 (BA)  
 Pec: servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE**

*delle Norme Tecniche di Attuazione come Area per attrezzature collettive con destinazione a parcheggi);*

- 2) *la porzione di area compresa nella Maglia n°41 di PRG (zona a standard - parcheggi), della superficie di mq 1.121,00, censita in catasto al Fg. 12 - p.lle 263, 683, 798, 1019, 2886, 2907, 3627, 3629, 3630, 3633, 3634, 4721, per la quale si prevede il trasferimento e/o scambio di pari superficie in variante al P.R.G. nella Maglia 114 di P.R.G. (zona residenziale B3);*
- o l'elaborato "Relazione morfologica, geologica ed idrogeologica", a firma del Dott. Geol. [REDACTED] iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi della Puglia al n. [REDACTED], nella quale si riporta che:
- *l'area in esame presenta un andamento morfologico subpianeggiante non interessato fronti di instabilità, forme carsiche e/o tettoniche di notevoli dimensioni, linee di ruscellamento meteorico o zone soggette a cedimento;*
  - *dal punto di vista morfologico il terreno è compreso nell'ultimo terrazzo verso mare, si trova in un'area spartiacque tra due solchi erosivi, presenta un andamento topografico leggermente inclinato verso il mare, quota media pari a 15,80 m sul livello marino e distanza dalla linea di costa 300 m circa. Il suolo interessato dalla costruzione è costituito da una copertura calcarenitica spessa circa 5 m. Inferiormente si intercetta il basamento carbonatico, mediamente fratturato. Questo è costituito da una successione di strati calcarei con caratteristiche fisico - meccaniche che tendono a migliorare con la profondità;*
  - *l'indagine sismo-stratigrafica ha identificato uno strato calcarenitico sino a 5 m circa di profondità dal piano di campagna;*
  - *dalle indagini sismiche in situ, svolte con la metodologia MASW, è stato possibile classificare, tabella 3.2.II del D.M. 17 gennaio 2018, il sottosuolo delle aree che verranno interessate dal piano fondazionale (profondità di 3,50 m dall'attuale piano di calpestio) come riferibile alla categoria A;*
  - *non si è proceduto alla verifica alla liquefazione in quanto le caratteristiche del terreno di fondazione presentano le condizioni di non liquefazione riportate nel paragrafo 7.11.3.4.2 "Esclusione della verifica a liquefazione" del D.M. 17-01-2018;*
  - *l'indagine idrogeologica ha evidenziato la presenza di una falda carsica profonda circa -15,50 m dal p.c., caratterizzata da acqua "salmastra" e la mancanza di falde superficiali che possono interessare le strutture fondali dei fabbricati;*
- vista la carta delle aree soggette a rischio idrogeologico del Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia (PAI) da cui si rileva che l'area di interesse **non ricade** tra quelle perimetrate a rischio idraulico, come confermato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con nota prot. n. 11584/2018 del 17/10/2018;
- vista la carta Idrogeomorfologica della Puglia dalla quale si rileva che l'area oggetto di intervento **non è interessata** da elementi del sistema idrogeomorfologico a scala locale;

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE  
Via Gentile, 52 - Palazzina Polifunzionale - 70126 (BA)  
Pec: servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI  
INFRASTRUTTURE****SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE**

- viste le mappe del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGR) dalle quali emerge che l'area oggetto di intervento **non ricade** tra quelle a pericolosità idraulica;
- visto che le aree in questione **non risultano sottoposte** a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267;
- vista l'attestazione di versamento degli oneri istruttori previsti dalla D.G.R. 26 gennaio 2011 n.88;

si esprime parere **FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii**, esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato, **con le seguenti prescrizioni:**

- che in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di qualsivoglia edificio vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio (conformi alle norme di settore e a quelle sulle costruzioni vigenti), al fine di verificare le condizioni geologico-tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;
- che vengano previsti, a valle di indagini geognostiche che accertino la presenza di eventuali falde superficiali, sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;
- che vengano previsti sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che possano interessare le aree interessate da nuova edificazione;
- che qualunque modifica alla variante tipologica venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere.

Il presente parere si riferisce unicamente agli elaborati progettuali pervenuti a questa Sezione con le note su richiamate che, di fatto, ne costituiscono parte integrante.

Sono fatti salvi eventuali diritti di terzi nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rinvenienti dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

**Istruttore**

Arch. Rosanna Patruno  
(firmato digitalmente)

**Funzionario E.Q.**

Geol. Francesco Zuffo  
(firmato digitalmente)

# Allegato D



**Città  
di  
Bisceglie**

Provincia di Barletta – Andria - Trani

---

**RIPARTIZIONE PIANIFICAZIONE PROGRAMMI ED INFRASTRUTTURE**

SERVIZIO AMMINISTRATIVO ED ESPROPRI

DETERMINAZIONE - PRELIMINARE N.467 DEL 10/04/2025

**DETERMINAZIONE N. 398 DEL 14/04/2025**

---

PIRU Ambito 2 Zona Santa Caterina - Variante urbanistica ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, delle Maglie nn. 114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. n. 21/2008 e deliberazione di CC n. 17/2011) Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 41 del 17.06.2021 - proponente ██████████ in qualità di Rappresentante Legale della Ditta Edilizia Troilo s.r.l. Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L. 241/90, in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/90.

---

|            |                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Firmatario | Ripartizione Pianificazione Programmi ed<br>Infrastrutture<br>Arch. Giacomo Losapio |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Nr. Reg. Generale  | 398 del 14/04/2025 |
| Nr. Reg. Emittente | 47 del 14/04/2025  |

---

## IL DIRIGENTE

Sulla base dell'istruttoria espletata da [REDACTED], anche quale responsabile dell'istruttoria, rispetto al quale non ricorrono situazioni di impedimento, né di conflitto di interesse, anche potenziale, né altre situazioni comportanti obbligo di astensione, in applicazione del piano di prevenzione della corruzione.

Premesso che:

con deliberazione di Giunta Municipale n. 103 del 20/05/2020, è stata approvata la nuova macrostruttura dell'Ente con decorrenza dal 01/06/2020, modificata con deliberazione di Giunta Comunale n. 148 del 06/05/2021, successivamente aggiornata ed integrata con deliberazione di Giunta Comunale n. 360 del 29/12/2021 a cui è seguita l'adozione della deliberazione di Giunta Comunale nr. 112 del 29/03/2023 con cui veniva approvata la nuova macrostruttura dell'Ente con decorrenza dal 01 giugno 2023, poi differita con deliberazione di Giunta Comunale nr. 144 del 26/05/2023, a cui venivano apportate modifiche con la deliberazione di Giunta Comunale nr. 306 del 27/12/2023 ed in ultimo con deliberazione di Giunta Comunale nr. 24 del 31/01/2024;

Con atto monocratico sindacale n. 15 del 01/06/2020, modificato con successivo atto monocratico sindacale n. 21 del 16/12/2020, aggiornato con Decreto Sindacale n. 33 del 05/07/2021 e con successivo Decreto Sindacale n. 43 del 20/12/2021, infine confermato con Decreto Sindacale nr. 16 del 05/06/2023 sino al 31/08/2023, ai sensi degli artt. 109 e 110 del T.U. 267/2000 è stata attribuita allo scrivente arch. Giacomo Losapio la responsabilità della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture.

con successivo decreto sindacale nr. 26 del 01/09/2023, e successiva proroga di cui al decreto sindacale nr. 34 del 29/09/2023 è stato confermato fino al 31 dicembre 2023, fatta salva un'anticipata riorganizzazione della macrostruttura con l'adozione degli atti conseguenziali inerenti all'area dirigenziale, all'arch. Giacomo Losapio l'incarico di Dirigente Ripartizione Pianificazione, Programmi ed Infrastrutture;

dato atto che Il PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" prima della sua adozione da parte dell'Amministrazione Comunale, è stato sottoposto alla procedura di verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi del D-Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. L.R. 44/2012 – RR 18/2013 e LR 4/2014, da parte del competente Servizio e Patrimonio Sportello Ambiente, Demanio e Patrimonio del Comune di Bisceglie;

detta procedura si è conclusa con Determina Dirigenziale del SUAP n. 267 del 11.12.2018, di "non assoggettare alla procedura VAS" il PIRU con le rispettive prescrizioni degli enti competenti in materia ambientale ed enti territoriali interessati (SCMA) consultati durante la fase di screening avviata con nota del 29.05.2018 – prot. 24027; con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 17.06.2021 è stato adottato il citato PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" – in variante al PRG, presentato dalla Ditta "Edilizia Troilo srl", ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, relativo alle Maglie nn. 114 e 41 di PRG, con prescrizioni e indicazioni della 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare;

In data 31/12/2021 - prot. n. 48659, il sig. [REDACTED] nella sua qualità di Rappresentante Legale della Soc. "Edilizia Troilo srl", (proponente) ha presentato a questo Comune - "Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture", (autorità procedente), il progetto di PIRU in questione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, adeguato alla proposta della delibera di C.C. n. 41 del 17.06.2021;

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 398 del 14/04/2025

- CON NOTA DEL 07.03.2022 – PROT. 8552 IL DIRIGENTE DELLA RPPI HA CONVOCATO LA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA AI SENSI DELL'ART. 14, C. 2, DELLA L. 241/90, DA SVOLGERE IN FORMA SEMPLIFICATA ED IN MODALITÀ ASINCRONA AI SENSI DELL'ART. 14-BIS DELLA L. 241/90, PER IL "PROGETTO RELATIVO AL PIRU AMBITO 2 "ZONA SANTA CATERINA" - VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 21/2008, DELLE MAGLIE NN. 114 E 41 DI PRG, IN ATTUAZIONE DEL DPP DI RIGENERAZIONE URBANA (L.R. N. 21/2008 E DELIBERAZIONE DI CC N. 17/2011) – INTERVENTO DI ADEGUAMENTO DELLA PROPOSTA ALLA DELIBERA DI C.C. N. 41 DEL 17.06.2021", TRASMETTENDO, A TUTTI GLI ENTI COINVOLTI, LA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE PRESENTATA DAL PROPONENTE;
- Alla predetta Conferenza di servizi sono stati convocati i sottoindicati Enti, oltre al proponente, e precisamente:
  - REGIONE PUGLIA, SERVIZIO URBANISTICA;
  - REGIONE PUGLIA, SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO;
  - REGIONE PUGLIA, SERVIZIO ECOLOGIA -UFFICIO VAS;
  - REGIONE PUGLIA, SERVIZIO LAVORI PUBBLICI – UFFICIO SISMICO E GEOLOGICO;
  - MIC PER LA PUGLIA SEGRETARIATO REGIONALE;
  - SOPRINTENDENZA ABAP PER LA PROVINCIA DI BAT E FG;
  - PROVINCIA DI BARLETTA ANDRIA TRANI, SETTORE URBANISTICA;
  - Asl/BT - Dipartimento di Prevenzione;
  - SOCIETÀ EDILIZIA TROILO SRL;
- Nel corso delle differenti sedute della Conferenza di Servizi, sono pervenuti i seguenti contributi/pareri da parte degli Enti coinvolti e precisamente:
  - a) CdS prima seduta del 07.03.2022
    - Nota del 17.03.2022 – prot. 10511 della **Regione Puglia – Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata; (INTEGRAZIONI)**
    - Nota del 23.03.2022 (ns prot. 11430 del 24.03.2022) della **Regione Puglia – Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica; (INTEGRAZIONI)**
    - Nota del 11.04.2022 - prot. 4781 (ns prot. 13883 del 12.04.2022), della **Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali; (INTEGRAZIONI)**
  - b) CdS seconda seduta del 20.07.2022
    - Nota del 13.09.2022 - prot. 9945 della **Regione Puglia – Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata; (CHIARIMENTI)**
  - c) CdS terza seduta del 20.09.2022
    - Nota del 25.10.2022 – prot. 11681 (ns prot. 42125 del 25.10.2022) della **Regione Puglia – Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata; (PARERE)**
    - Nota del 26.10.2022 – prot. 8990 (ns prot. 42549 del 27.10.2022) della **Regione Puglia – Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica; (PARERE)**

PRESO ATTO CHE:

con riferimento all'intervento proposto sono pervenuti i seguenti pareri:

- *Parere favorevole della Regione Puglia – Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata, espresso con nota del 25.10.2022 – prot. 11681 (acquisito al prot. 42125 del 25.10.2022);*
- *Parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, della Regione Puglia – Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, del 26.10.2022 – prot. 8990 (acquisito al prot. 42549 del 27.10.2022), espresso favorevolmente alle seguenti condizioni:*
  1. *assicurare la continuità spaziale in termini di fruizione e di collegamento tra il parcheggio a raso e la sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X (n.2) con lo spazio aperto previsto tra i due edifici residenziali (n.5) delocalizzando i locali commerciali a piano terra (n.6) in corrispondenza dei pilotis dei due edifici (n.4);*
  2. *il recupero funzionale dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X dovrà seguire le raccomandazioni dell'elaborato "4.4.6 Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali" e dovranno essere predisposte obbligatoriamente tra gli elaborati progettuali rispettivamente la "Scheda conoscitiva" e la "Scheda di progetto" come richiamate nelle suddette linee guida;*
  3. *tutti i parcheggi dovranno essere realizzati con prato carrabile, mentre sono tassativamente escluse*

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 398 del 14/04/2025

*pavimentazioni bituminose, cementizie e/o masselli autobloccanti;*

4. *la sistemazione dell'area a verde prospiciente la Via Pio X dovrà essere oggetto di un progetto botanico-vegetazionale asseverato da tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà garantire una adeguata valorizzazione dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X.*

TENUTO CONTO CHE:

a seguito dei citati pareri di cui sopra, il Dirigente della RPPI in qualità di "Autorità procedente":

- ha redatto in data 10.11.2022 il Verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi e successiva presa d'atto con Determinazione n. 1585 del 22.11.2022, costituente proposta di adozione della variante urbanistica in questione;
- ha notificato a mezzo pec con nota del 22.11.2022 – prot. 46608, alle Amministrazioni partecipanti, la citata Determinazione Dirigenziale n. 1585 del 22.11.2022;

**RILEVATO CHE:**

- la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS), con nota del 25.01.2023 – prot. 942 (ns prot. 3741 del 25.01.2023, a seguito della notifica del citato verbale di conclusione della CdS, ha evidenziato a questo Ufficio che trattandosi di un PIRU in variante al PRG, l'autorità competente in materia di procedura VAS, risulta essere in capo alla stessa Regione e, pertanto, ha invitato questa "Autorità procedente", ad attivare un nuovo percorso amministrativo in seno alla CdS consistente nell'avvio dell'iter di verifica di assoggettabilità a VAS "semplificata" ai sensi dell'art. 6 comma 6.1 lett. f) e comma 6.2-bis del R.R. 18/2013;
- la Regione Puglia – Sezione Urbanistica – Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata, con nota del 25.10.2022 - prot. 11681 (ns prot. gen. 42125 del 25.10.2022), ha evidenziato la mancata approvazione, in sede della predetta CdS, della proposta di schema di Accordo di Programma, così come previsto dall'art. 6 della L.R. 21/2008, e pertanto, invitava questo Ufficio procedente alla riapertura dei termini della CdS al fine di approvare in sede di consultazione il citato schema di AP;

PRESO ATTO CHE :

- Con nota del 15.02.2023 – prot. 8072, il Dirigente della RPPI in qualità di "Autorità procedente", ha provveduto alla riapertura dei termini della CdS ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L.241/90, allegando lo schema di accordo di programma e, al fine di prevenire duplicazioni nelle valutazioni, in ossequio ai principi di economicità e di semplificazione dell'azione amministrativa si è ritenuta valida la procedura VAS già espletata con Determina Dirigenziale del SUAP n. 267 del 11.12.2018;
- Con nota del 24.03.2023 – prot. 15665, il Dirigente della RPPI in qualità di "Autorità procedente", ha provveduto alla nuova riapertura dei termini della CdS ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L.241/90, invitando la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS), in qualità di (Autorità Competente), ad attivare nel modulo amministrativo della Conferenza di Servizi in oggetto, l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS "semplificata" ai sensi dell'art. 6 comma 6.1 lett.f) e comma 6.2-bis del R.R. n. 18/2013, intesa come integrazione procedimentale VAS allegando altresì i contributi già acquisiti dai SCMA da parte del Comune di cui alla Determina Dirigenziale del SUAP n. 267 del 11.12.2018;
- con nota prot. 3633 del 02/05/2023 la Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio - Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, evidenziava che, dalla consultazione della documentazione pubblicata sul portale comunale al fine della riapertura della CdS, gli elaborati pubblicati non risultavano essere stati adeguati alle prescrizioni di cui alla nota prot. n. 145/8890 del 26/10/2022, richiedendo, pertanto, di pubblicare sul portale gli elaborati adeguati alle prescrizioni di cui alla richiamata nota, al fine del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 delle NTA del PPTR;
- con nota prot. 6197 del 04/05/2023 la Sezione regionale Urbanistica – Servizio riqualficazione urbana e programmazione negoziata, comunicava che i termini della conferenza di servizi si intendevano sospesi nelle more dell'acquisizione, in seno alla stessa, dei contributi della Sezione Autorizzazioni Ambientali e del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica;
- con nota prot. n. 16564 del 28/09/2023, la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS), ha notificata mezzo PEC a questa autorità procedente, agli SCMA e agli Enti territoriali interessati, l'avvio della procedura di

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 398 del 14/04/2025

verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n.44/2012 e ss.mm.ii. e art.6 comma 6.1 lett. f) e comma 6.2 bis del R.R. n.18/2013, comunicando i tempi e le modalità di trasmissione dei contributi;

- con riferimento a quanto richiesto dalla Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del paesaggio - Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica (nota prot. n. 3633 del 02/05/2023), il tecnico incaricato ha trasmesso la nota di integrazione (prot. comunale n. 53335 del 10/10/2023) con cui è stata rielaborata la proposta progettuale in risposta alle prescrizioni indicate, i cui elaborati scritto-grafici sono stati pubblicati sul portale istituzionale comunale;
- Con determina dirigenziale n. 193 del 24.04.2024, la Sezione Autorizzazioni Ambientale VAS della Regione Puglia, ha rilasciato, ai sensi dell'art. 8 della LR 44/2012 e ss.mm.ii., il provvedimento di verifica escludendo da VAS il PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" – Variante Urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 114 e 41 di PRG, (pubblicato sul BURP n. 40 del 16.05.2024);

**RILEVATO** che:

- Con Determina Dirigenziale n. 866 del 05.08.2024, veniva preso atto del verbale conclusivo del 05.07.2024 relativo alla CdS in questione;
- La citata DD n. 866/2024 veniva pubblicata sul BURP – Regione Puglia n. 72 del 05.09.2024;
- La Regione Puglia – Sezione Urbanistica, a seguito dell'avvenuta notifica della predetta DD n. 866/2024, evidenziava la mancata condivisione e sottoscrizione dello schema di Accordo di Programma da parte dei soggetti intervenuti alla CdS, ai sensi dell'art. 6 comma 4 della LR 21/2008;

**PRESO ATTO** che;

- A seguito delle risultanze della riunione congiunta tenutasi in data 14.10.2024 presso la Regione Puglia – Sezione Urbanistica, tra i funzionari della stessa Regione e il Dirigente della RPPI di questo Comune, si è concordato di aggiornare lo schema di Accordo di Programma allegato al verbale conclusivo della CdS;
- In data 10.02.2025, la Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture di questo Comune, trasmetteva a mezzo PEC alla Regione Puglia – Servizio Urbanistica, lo schema di AdP aggiornato secondo le indicazioni accordate e sottoscritto dal Dirigente RPPI;
- Con nota del 20.02.2025 – prot. 91127 (ns prot. 11695 del 20.02.2025) la Regione Puglia – Sezione Urbanistica, trasmetteva a questa Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture di questo Comune, lo schema di Accordo di Programma sottoscritto dagli Uffici regionali intervenuti alla Conferenza di servizi.

**RITENUTO NECESSARIO** che il Comune di Bisceglie – Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture, in qualità di procedente, adotti la determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei servizi sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle Amministrazioni ed Enti partecipanti tramite i rispetti rappresentanti, a norma dell'art. 14-ter e 14-quater della L.n.241/1990 e ss.mm.ii.;

**VERIFICATA** con riferimento all'oggetto del presente atto, l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto di interesse ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 bis della L. n. 241/90, come aggiunto dall'art. 190/12.

**VISTI:**

- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- l'art. 34 del citato TUEL;
- gli artt.14 (Conferenza di Servizi), 14-bis (Conferenza Semplificata), 14-ter (Conferenza simultanea) della L.n. 241/1990 e s.m.i.;
- l'art. 14 -quater (Decisione della Conferenza di servizi) della L.n.241/1990 e s.m.i.;

**DATO** atto che l'istruttoria della presente Determinazione Dirigenziale è stata istruita amministrativamente dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e la stesura predisposta dal capo Servizio Amministrativo ed Espropri;

altresi è stata verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione per gli istruttori del presente provvedimento e da parte del Dirigente della Ripartizione proponente, che quindi non risultano in posizione di conflitto di interesse per l'adozione del presente provvedimento;

**RITENUTO** che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per effetto di quanto disposto dall'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 398 del 14/04/2025

**RITENUTO** quindi di non dover sottoporre il presente provvedimento a parere contabile in quanto non ha alcuna rilevanza finanziaria;

**VISTO** l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

dato atto che, la presente determinazione, in ossequio al principio di trasparenza e fatto salvo quanto previsto dall'art. 1, comma 32 della Legge 190/2012 e dal D.Lgs. n. 33/2013, sarà pubblicata, nel proprio sito web, liberamente scaricabile;

#### **DETERMINA**

Per tutto quanto riportato in premessa, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

**1)DI DICHIARARE** che le premesse, nonché tutto quanto espresso in narrativa, si intendono integralmente riportate, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, con particolare riguardo ai pareri, contributi, determinazioni resi dai soggetti intervenuti nel corso del procedimento di Conferenza di Servizi in seno al procedimento di Accordo di Programma.

**2)DI PRENDERE ATTO:**

- del Verbale di Conferenza di Servizi conclusiva del 05.07.2024 e dei relativi allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- dello Schema di Accordo di Programma aggiornato sottoscritto dagli Uffici regionali intervenuti alla Conferenza di servizi in data 20.02.2025 - prot. 91127;

**3)DI STABILIRE** che siano rispettate tutte le prescrizioni, condizioni, indicazioni e buone pratiche riportate nei base dei pareri, contributi e determinazioni rilasciati dalle Amministrazioni e dagli Enti nel procedimento e riportati negli allegati del Verbale del 05.07.2024.

**4)DI ADOTTARE LA DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA** della Conferenza di Servizi ex art. 14-quater della L. n. 241/90 e ss.mm.ii., come sopra indetta e svolta relativa alla "Proposta di Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., volto all'Accordo di Programma per la Variante urbanistica ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, delle Maglie nn. 114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. n. 21/2008 e deliberazione di CC n. 17/2011) – Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 41 del 17.06.2021";

**5)DI PRECISARE** che il presente provvedimento:

- fa salve le valutazioni e attività dell'organo politico regionale ai fini dell'autorizzazione alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, a norma dell'art. 34 del TUEL.
- fa salve le valutazioni e attività di ratifica in sede di Consiglio comunale a norma del comma 5 dell'art. 34 del TUEL;
- è condizionato alla legittimità dei provvedimenti e degli atti amministrativi connessi e presupposti, di competenza di altri enti pubblici a ciò preposti;
- fa salve ulteriori prescrizioni introdotte dagli Enti competenti al rilascio di pareri e/o autorizzazioni per norma previsti, anche successivamente all'adozione del presente provvedimento, purché con lo stesso dichiarate compatibili dall'Ente deputato al rilascio del titolo abilitativo;
- fa salve ulteriori prescrizioni relative alla fase di realizzazione ed esercizio introdotte da Enti competenti al rilascio di atti autorizzativi/nulla osta, comunque denominati, per norma previsti, anche successivamente all'adozione del presente provvedimento, purché con lo stesso dichiarate compatibili dall'Ente deputato al rilascio del titolo abilitativo.

**6)DI NOTIFICARE** copia della presente determinazione dirigenziale, unitamente al Verbale del 05.07.2024, in forma telematica alle Amministrazioni, agli Enti ed ai soggetti per legge intervenuti nel procedimento, ed ai soggetti proponenti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti.

**7)DI DARE ATTO** che:

- la presente determinazione è immediatamente eseguibile con la sottoscrizione stessa ai sensi dell'art. 14-quater comma 3 della L. n. 241/1990 e ss.mm. ed ii.;
- la presente determinazione sarà data adeguata pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio on line del Comune di Bisceglie ai fini della conoscibilità dello stesso e dell'assolvimento dell'obbligo di pubblicità legale;
- gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso la Ripartizione Pianificazione Programmi e Infrastrutture del Comune di Bisceglie, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi;

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 398 del 14/04/2025

- lo Schema di Accordo di Programma aggiornato, sottoscritto dai soggetti intervenuti alla Conferenza di servizi e corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta, è stato depositato presso la Segreteria Generale di questo Comune con nota del 24.02.2025 - prot. 12424, al fine di consentire a chiunque di prendere visione.

8) **di dare atto** che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR entro 60 giorni dalla notifica dello stesso atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

9) **di stabilire** che il presente provvedimento non va sottoposto a parere contabile in quanto non ha alcuna rilevanza finanziaria.

Il Dirigente  
Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture  
Arch. Giacomo Losapio

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Bisceglie. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Giacomo Losapio in data 14/04/2025

## ACCORDO di PROGRAMMA

## Allegato E

PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" – variante urbanistica, ai sensi dell'art.6 della LR n.21/2008, delle maglie n.114 e n.41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (LR n.21/2008 e DCC n.17/2011)

TRA

REGIONE PUGLIA, rappresentata dal Presidente

E

Comune di BISCEGLIE rappresentato dal Sindaco.

Vista la L. R. n. 21 del 29.07.2008 e succ. mod. e integrazioni recante "norme per la rigenerazione urbana" ed in particolare:

- l'art. 1 – finalità e ambiti di applicazione -: la Regione Puglia promuove la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e dei soggetti pubblici e privati interessati;

- l'art. 2 co.1

lett. a) il quale prevede la riqualificazione dell'ambito costruito attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico culturale, paesaggistico, ambientale;

lett. b) la riorganizzazione dell'assetto urbanistico attraverso il recupero delle urbanizzazioni, spazi verdi e servizi e la previsione delle relative modalità di gestione;

lett. c) il contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti attraverso la previsione di una molteplicità di funzioni e interventi nel campo abitativo, socio-sanitario, della formazione, del lavoro e dello sviluppo;

lett. d) il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche quali reti verdi e blu finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, percorsi per la mobilità ciclabile e aree pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità, l'uso di fonti energetiche rinnovabili e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie;

- l'art. 2 co. 3) I programmi devono interessare ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati;

- l'art. 3 co. 1 (documento programmatico per la rigenerazione urbana) I comuni definiscono gli ambiti territoriali che rendono necessari interventi di rigenerazione urbana. A tal fine predispongono un documento programmatico per la rigenerazione urbana da mettere a punto con la partecipazione degli abitanti da approvarsi con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale con le procedure previste dai commi 1,2,3 dell'art. 11 della L. R. n. 20/2001;

- co. 3 dispone che il D.P. per la rigenerazione urbana individua parti significative di città o sistemi urbani aventi le caratteristiche elencate al co.1 dell'art. 1, che richiedono interventi prioritari di riqualificazione urbana. Basandosi sull'analisi dei problemi di degrado fisico e disagio abitativo socio-economico il DPP di rigenerazione urbana definisce:

-a) gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguirsi a livello comunale e sovra comunale;

-b) gli ambiti territoriali da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana;

-c) le politiche pubbliche, in particolare abitative, urbanistiche, paesaggistico ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, di sviluppo che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lett. a);

-d) le iniziative per assicurare la partecipazione civica e il coinvolgimento di altri enti e delle forze sociali economiche e culturali alla elaborazione e attuazione dei programmi;

-e) i criteri per valutare la fattibilità dei programmi;

-f) i soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati.

-l'art. 4 (contenuti dei programmi integrati di rigenerazione urbana):

-co. 1. il PIRU deve fondarsi su un'idea guida capace di orientare il processo di rigenerazione urbana e di legare tra loro interventi diversi afferenti alle politiche abitative, urbanistiche, ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo.

Il programma riguarda prioritariamente:

-a) il recupero, ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica di immobili da destinare a residenza, con particolare riguardo all'edilizia residenziale garantendo l'uso di materiali e tecniche della tradizione, la tutela del patrimonio storico culturale, paesaggistico e ambientale;

-b) la realizzazione, manutenzione o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;

-c) eliminazione delle barriere architettoniche e altri atti a garantire la fruibilità di edifici e spazi pubblici da parte di tutti gli abitanti con particolare riguardo ai diversamente abili, ai bambini e anziani;

- d) il miglioramento della dotazione, accessibilità e funzionalità dei servizi socio assistenziali in coerenza con la programmazione dei piani sociali di zona;
- e) il sostegno all'occupazione, istruzione e formazione professionale;
- f) rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse suolo, acqua, energia, alla riduzione delle diverse forme di inquinamento urbano, al miglioramento della dotazione di infrastrutture ecologiche e alla diffusione della mobilità sostenibile;
- g) conservazione, restauro e recupero di beni culturali e paesaggistici per migliorare la qualità insediativa e la fruibilità degli spazi pubblici;
- h) il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per favorire l'insediamento di attività turistico-ricettive, culturali e commerciali e artigianali nei contesti urbani interessati da degrado edilizio e disagio sociale.

## PREMESSO CHE

L'Amministrazione comunale, con le deliberazioni consiliari n. 32 del 24.05.2010 e n. 17 del 21.03.2011, ha rispettivamente adottato e approvato il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale 29.07.2008 n. 21. L'indicato Documento Programmatico ha individuato cinque ambiti di intervento, da sottoporre a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, e tra questi risulta l'ambito d'intervento n. 2, "Quartiere Santa Caterina o Cittadella", circoscritto da Via Porto, Via Dei Comuni, Via Prussiano, Via Cala dell'Arciprete e Corso Umberto. Tra gli interventi individuati in linea generale in tema di Rigenerazione Urbana, per l'indicato Ambito n. 2 risultano praticabili le seguenti opzioni di riqualificazione:

1. riqualificazione del waterfront con servizi alla balneazione e miglioramento della viabilità con propensione alla pedonalizzazione almeno stagionale;
2. riqualificazione urbana attraverso incentivazione alla sostituzione edilizia di particolari maglie/edifici in contrasto ambientale/urbanistico o che necessitano di interventi di adeguamento energetico;
3. acquisizione ed attrezzamento di aree destinate a standard urbanistici, anche attraverso politiche di co-finanziamento privato con premialità e sistemi perequativi;
4. realizzazione di spazi pubblici di aggregazione.

In data 22.02.2018 - prot. n.8894, il Sig. ██████████, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Edilizia Troilo srl, ha presentato agli uffici comunali un progetto di rigenerazione che interessa due zone all'interno dell'ambito 2, la prima individuata tra Via Peruzzi e Largo Farini ricadente in zona B3 - (maglia n.114 di P.R.G.) e l'altra tra Via Ricasoli, Via Papa Pio X e Via degli Artigiani ricadente in zona standard - parcheggi - (maglia n. 41 di P.R.G.). Tale intervento è stato presentato ai sensi dell'art. 6 (Procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali) e dell'art. 7-ter (Riqualificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali) della legge regionale n. 21 del 29.7.2008 ssmmii.

Il Servizio Ambiente Demanio Patrimonio comunale, in qualità di autorità competente, concluse le procedure di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, con determinazione n. 267 del 11.12.2018, dichiarando di non assoggettare a procedura VAS il programma di riqualificazione urbana – Ambito 2 – Santa Caterina, relativo all'intervento ricadente in zona B3 maglia n.114 di PRG e in zona standard – maglia n. 41 di PRG (parcheggi), recependo le prescrizioni indicate dai SCMA.

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 41 del 17.6.2021, è stato adottato il citato PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" – in variante al PRG, ai sensi dell'art.6 della LR n.21/2008, relativo alle Maglie nn.114 e 41 di PRG, con prescrizioni e indicazioni della 3° Commissione Consiliare.

In data 31/12/2021 - prot. n. 48659, il sig. ██████████ in qualità di Rapp. Legale della Soc. "Edilizia Troilo srl", (soggetto istante) ha presentato al Comune di Bisceglie - "Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture", progetto di PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" - Variante urbanistica ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, delle Maglie nn. 114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. n. 21/2008 e deliberazione di CC n. 17/2011) – Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 41 del 17.06.2021.

Con nota prot. n. 8552 del 07.03.2022, il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture comunale ha convocato la Conferenza di Servizi Decisoria ai sensi dell'art.14, comma 2, della L 241/90, da svolgere in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art.14-bis della L 241/90, per il "Progetto relativo al PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" - Variante urbanistica ai sensi dell'art.6 della LR n. 21/2008, delle Maglie nn. 114 e 41 di PRG, in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. n. 21/2008 e deliberazione di CC n. 17/2011) - Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 41 del 17.06.2021", trasmettendo, a tutti gli Enti coinvolti, la seguente documentazione progettuale presentata dal proponente:

- RT – Relazione tecnica illustrativa;
- EG – Elaborati grafici:
  - tav. 1- individuazione interventi previsti in ambito 2 – PIRU su aerofotogrammetria;
  - tav. 2- individuazione ambito di intervento PIRU su PRG;
  - tav. 3- individuazione area proposta di intervento su ortofoto;

- *tav. 4- individuazione area proposta di intervento su catastale;*
  - *tav. 5- individuazione zone di PRG e proprietà – proposta di intervento su catastale;*
  - *tav. 6- individuazione sup. fondiaria in B3 da trasferire in variante al PRG ai sensi dell’art. 6 L.R. Puglia n. 21/08;*
  - *tav. 7- individuazione superfici a standard da trasferire in variante al PRG ai sensi dell’art. 6 L.R. Puglia n. 21/08;*
  - *tav. 8- individuazione volumetria esistente da delocalizzare L.R. Puglia n. 21/08;*
  - *tav. 9- planimetria generale proposta intervento su catastale;*
  - *tav. 10- planimetria generale proposta intervento su aerofotogrammetria;*
  - *tav. 11- profili sezioni e schema tipologico;*
  - TS – Tabelle sinottiche:
    - *tab. A- individuazione dati dell’area di intervento;*
    - *tab. B- scheda urbanistica;*
    - *tab. C- quadro tecnico economico di intervento;*
    - *tab. D- determinazione oneri di costruzione;*
    - *tab. E- determinazione aree a standard e/o monetizzazioni;*
    - *tab. F- determinazione degli standards residui e monetizzazione;*
  - VC – Visure catastali;
  - Schema di convenzione (trasmessa con nota integrativa del 02.04.2019 – prot. 14949 è parte integrante degli elaborati tecnici del succitato progetto urbanistico);
  - Relazione morfologica, geologica ed idrogeologica (trasmessa in data 22.07.2019 – prot. 32618 è parte integrante degli elaborati tecnici del succitato progetto urbanistico).
- Nel corso delle sedute della conferenza, l’autorità procedente ha integrato atti ed elaborati di cui innanzi con la seguente documentazione:
- nota prot. n.28183 del 20.07.2022, recante le seguenti integrazioni:
    - Relazione tecnica illustrativa aggiornata a giugno 2022;
    - Elaborati grafici aggiornati a giugno 2022:
      - *tav. 1/B - individuazione interventi previsti in ambito 2 – PIRU su aerofotogrammetria;*
      - *tav. 2/B - individuazione ambito di intervento PIRU su PRG;*
      - *tav. 3/B - individuazione area proposta di intervento su ortofoto;*
      - *tav. 4/B - individuazione area proposta di intervento su catastale;*
      - *tav. 5/B - individuazione zone di PRG e proprietà – proposta di intervento su catastale;*
      - *tav. 6/B - individuazione sup. fondiaria in B3 da trasferire in variante al PRG (ai sensi dell’art. 6 L.R. Puglia n. 21/08);*
      - *tav. 7/B - individuazione superfici a standard da delocalizzare (ai sensi dell’art. 6 L.R. Puglia n. 21/08);*
      - *tav. 8/B - individuazione volumetria esistente da delocalizzare (ai sensi dell’art. 7 della L.R. Puglia n. 21/08);*
      - *tav. 9/B - planimetria generale proposta intervento su catastale;*
      - *tav. 10/B - planimetria generale proposta intervento su aerofotogrammetria;*
      - *tav. 11/B - schema tipologico, profili e sezioni;*
      - *tav. 12/B - contesto urbano e fotoinserimenti;*
      - *tav. 13/B - contesto urbano e fotoinserimenti.*
  - nota prot. n.39196 del 6.10.2022, recante chiarimenti e le seguenti integrazioni:
    - Elaborati grafici aggiornati a ottobre 2022:
      - *tav. 14/B - localizzazione progetti d’ambito nel contesto urbano;*
    - Documentazione tecnica:
      - *stralcio di mappa catastale presente nell’archivio dell’UTC del Comune di Bisceglie;*
      - *concessione edilizia in sanatoria L. 724/94 - n. 315 del 08.10.1997 (pratica n.252).*
- All’esito della conferenza sono giunti i seguenti pareri:
- Parere favorevole della Regione Puglia Sezione Urbanistica Servizio Riqualificazione urbana e Programmazione Negoziata, espresso con nota prot. n.11681 del 25.10.2022;

- Parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.91.1.c delle NTA del PPTR, della Regione Puglia Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, prot. n.8990 del 26.10.2022, espresso favorevolmente alle seguenti condizioni:

1. assicurare la continuità spaziale in termini di fruizione e di collegamento tra il parcheggio a raso e la sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X (n.2) con lo spazio aperto previsto tra i due edifici residenziali (n.5) delocalizzando i locali commerciali a piano terra (n.6) in corrispondenza dei pilotis dei due edifici (n.4);
2. il recupero funzionale dell'immobile di Via Ricasoli angolo Via Pio X dovrà seguire le raccomandazioni dell'elaborato "4.4.6 Linee Guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali" e dovranno essere predisposte obbligatoriamente tra gli elaborati progettuali rispettivamente la "scheda conoscitiva" e la "scheda di progetto" come richiamate nelle suddette Linee Guida;
3. tutti i parcheggi dovranno essere realizzati con prato carrabile, mentre sono tassativamente escluse pavimentazioni bituminose, cementizie e/o masselli autobloccanti;
4. la sistemazione dell'area a verde prospiciente la Via Pio X dovrà essere oggetto di un progetto botanico-vegetazionale asseverato da tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà garantire una adeguata valorizzazione dell'immobile in Via Ricasoli angolo Via Pio X.

Con nota prot. n.46608 del 22.11.2022, è stata trasmessa la Determinazione n.1585 del 22.11.2022 del responsabile della RPPI, con il quale è stato preso atto del verbale conclusivo della conferenza di servizi del 10.11.2022 e dei relativi allegati ed è stata adottato il relativo provvedimento di conclusione positiva.

Con nota del 25.01.2023 - prot. 3741, la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) a seguito della presa d'atto del verbale conclusivo della conferenza di servizi del 10.11.2022, ha evidenziato all'Ufficio procedente che, trattandosi di PIRU in variante al PRG, l'autorità competente in materia di procedura VAS, risulta essere in capo alla stessa Regione e, pertanto ha chiesto l'attivazione di un nuovo percorso amministrativo consistente nell'avvio dell'iter di verifica di assoggettabilità a VAS "semplificata" ai sensi dell'art. 6.1 lett. f) del R.R. 18/2013, Inoltre, La C.d.S. del 10.11.2022, si è conclusa senza l'approvazione dello schema di AdP (Accordo di Programma), così come previsto dall'art. 6 della L.R. 21/2008, giusta nota della Sezione Urbanistica - Regione Puglia, con nota del 25.10.2022 - prot. 11681.

Con nota del 15.02.2023 - prot. 8072, il Dirigente della RPPI in qualità di "autorità procedente", ha provveduto alla riapertura dei termini della CdS ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L.241/90, nonché invitato, la Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) - Regione Puglia in qualità di (Autorità Competente), ad attivare nel modulo amministrativo della Conferenza di Servizi in oggetto, l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS "semplificata" ai sensi dell'art. 6 comma 6.1 lett.f) e comma 6.2-bis del R.R. n. 18/2013, intesa come integrazione procedimentale VAS allegando altresì i contributi già acquisiti dai SCMA da parte del Comune di cui alla Determina Dirigenziale del SUAP n. 267 del 11.12.2018.

Con nota prot. n. 16564 del 28/09/2023, la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS), ha notificata mezzo PEC all'autorità procedente, agli SCMA e agli Enti territoriali interessati, l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi dell' art. 8 della Legge Regionale n.44/2012 e ss.mm.ii. e art.6 comma 6.1 lett. f) e comma 6.2 bis del R.R. n.18/2013, comunicando i tempi e le modalità di trasmissione dei contributi.

Nel corso della nuova procedura VAS, l'autorità procedente con nota del 11.10.2023 - prot. 53636 ha integrato gli elaborati progettuali, adeguati alle prescrizioni indicate dalla Regione Puglia - Sezione Paesaggio (*nota del 26/10/2022 - prot. n. 145/8890*) i cui elaborati scritto-grafici sono stati pubblicati sul portale istituzionale comunale

Con Determina Dirigenziale n. 193 del 24.04.2024, la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS), ha rilasciato, ai sensi dell'art. 8 della LR 44/2012 e ss.mm.ii, il provvedimento di verifica escludendo da VAS il PIRU Ambito 2 "Zona Santa Caterina" – Variante Urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 114 e 41 di PRG, (pubblicato sul BURP n. 40 del 16.05.2024).

Con nota del 09.04.2024 – prot. 0174560/2024, la Regione Puglia, Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture, ha trasmesso all'autorità procedente il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii., relativo alla variante urbanistica in questione.

Con nota prot. n. 52946 del 27.08.2024, l'autorità procedente ha trasmesso la Determinazione n. 866 del 05.08.2024 del responsabile della RPPI, con il quale è stato preso atto del verbale conclusivo del 05.07.2024 con provvedimento di conclusione positiva della conferenza di servizi del 15.02.2023 con relati allegati, (pubblicato sul BURP n. 72 del 05.09.2024).

La proposta di intervento ricade nell'Ambito 2 – *Zona Santa Caterina*, individuato dal Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana approvato con DCC n.17/2011. In particolare, l'intervento interessa due distinte aree tipizzate dal vigente PRG come *zona B3*, all'interno della maglia n.114, e *zona attrezzature collettive* coincidente con la maglia n.41, e propone il trasferimento di superficie fondiaria B3, in zona a standards e, contestualmente, il trasferimento di pari superficie a standards, in zona B3. Le linee guida della proposta sono caratterizzate da:

- a. delocalizzazione dei volumi esistenti, ricadenti nella maglia 41 – destinata a standards (parcheggi) di P.R.G., in area diversa da quella originaria al fine di:
  - affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti;
  - attrezzare le aree destinate a standard urbanistici (parcheggi) attualmente in stato di abbandono attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire standard di vivibilità adeguati ai residenti e agevolare l'accessibilità ai contesti limitrofi (es. attuale restringimento di Via Ricasoli e di Via Pio X angolo Via degli Artigiani);
  - attuare soluzioni progettuali conformi alla normativa vigente e il collegamento con le tipologie edilizie presenti nei contesti adiacenti;
- b. trasferimento delle volumetrie realizzabili nella zona B3 (maglia 114 di PRG), nella maglia 41 di PRG zona a standards (parcheggi di PRG) per la realizzazione di edifici destinati alla residenza, previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al fine di:
  - affrontare il problema della presenza di superfetazioni e costruzioni dequalificanti nel quartiere;
  - realizzare un sistema di interventi, fisico-funzionali e percettivi in grado di implementare la qualità degli spazi urbani (Via Peruzzi – Largo Farini);
  - attrezzare il "vuoto" urbano presente, in parcheggi e verde pubblico, attraverso soluzioni progettuali sostenibili e in relazione col contesto al fine di assicurare adeguati livelli di decoro urbano e l'agevole accessibilità ai contesti limitrofi;
  - sostituire gli elementi obsoleti ed inquinanti, interrimento dei cavi aerei nei tratti più degradati, rifacimento dei manti stradali, inserimento di elementi di arredo urbano con preferenza delle componenti verdi.

Tali indirizzi trovano attuazione nei seguenti interventi:

1. sostituzione delle superfetazioni e costruzioni dequalificanti presenti in Largo Farini (zona ex B3 Maglia 141 trasformata con variante in standard) e successiva realizzazione di un parcheggio a raso con pubblica illuminazione, per un totale di n.27 stalli, come indicato nell'elaborato *tav. 3/B*;
2. realizzazione di un parcheggio a raso con illuminazione pubblica, per un totale di 13 stalli, e sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X - nella porzione della Maglia 41 destinata a STANDARD, come meglio indicati nella *tav.9/B*;
3. l'intero fabbricato esistente tra Via Ricasoli e Via Pio X (individuato in Catasto con le p.lle 263 e 798) da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, sarà oggetto di lavori di funzionalizzazione e successivamente ceduto al Comune dal proponente;
4. realizzazione di un edificio residenziale nella porzione di area ex standard della Maglia 41 di 1263,00 mq oggetto di variante al P.R.G. (somma della superficie fondiaria 1121,00 mq e della superficie senza volume 142,00 mq), costituito da un piano terra ad uso commerciale e quattro piani più attico, meglio indicato nella Tav.11/B.

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

|   |                                                                  |                   |
|---|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - | <b>Zona B3 - Superficie Fondiaria 1121 mq – I.f.f. 4,5 mc/mq</b> |                   |
|   | Vmax (art.35 delle N.T.A. di P.R.G.) 1121,00 x 4,5 =             | mc 5044,50 (A)    |
|   | Bonus 8% (D.C.C. n.33/2010 – L. R. n.13/08) 5044,50 x 8% =       | mc 403,56         |
|   | <u>B3 - Volume Max</u>                                           | <u>mc 5448,06</u> |
| - | <b>Maglia 41 - STANDARD</b>                                      |                   |
|   | Volumi esistenti da delocalizzare                                | mc 2570,80 (B)    |
|   | Bonus 20% (art. 7 ter comma 2 e 3 L. R. n.21/08) 2570,80 x 20% = | mc 514,16         |
|   | <u>Maglia 41 STANDARD - Volume Max</u>                           | <u>mc 3084,96</u> |
|   | VOLUME TOTALE (A) + (B) mc 5044,50 + mc 2570,80 =                | mc 7615,30        |
|   | VOLUME TOTALE + BONUS TOTALI mc 403,56 + mc 514,16 =             | mc 8533,02        |

L'edificio residenziale in progetto da ubicare nell'attuale maglia 41 di PRG, prevede la realizzazione di quattro piani ad uso abitativo per un'altezza totale di 15,80m, più attico di 3,00m arretrato con rapporto di 1/1 tra altezza e arretramento (art. 32, comma 14, NTA di PRG), su piano terra commerciale, oltre alla previsione di piano interrato destinato a box auto.

VALUTAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL **CONTRIBUTO STRAORDINARIO** PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DEL SUOLO EX LEGE n. 18/2019 REGIONE PUGLIA

**CSU = 50% x MV x (1,20 - 20%) = 50% (VT1 - VT0) = 50% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)] = 419.540,06 €**, dove ai sensi dell'art. 9 co. 5 lett a)

- 1,20: coefficiente moltiplicativo relativo al contesto territoriale prevalentemente urbanizzato;
- 20%: coefficiente di riduzione nella misura minima (il Comune ad oggi non ha determinato riduzioni ulteriori);
- MV: maggior valore generato dalla trasformazione = VT1 - VT0;
  - o VT1: valore della trasformazione = VM1 - CT1 = 2.320.901,23 €;
    - VM1: valore di mercato (del suolo costruito) dopo la trasformazione = 6.541.982,00 €;
    - CT1: costo di trasformazione = 4.221.080,77 €;
  - o VT0: valore attuale del suolo = 1.481.821,11 €.
    - VM0: valore di mercato (del suolo) prima della trasformazione = 4.176.846,00 €;
    - CT0: costo di trasformazione = 2.695.024,89 €.

Tali valori sono stati determinati dal soggetto proponente e avallati dall'Ufficio Comunale competente come segue:

il valore di mercato (VM1) delle opere private comprese le aree di pertinenza, rilevato dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sulla base del prezzo massimo di mercato al mq della rispettiva zona di riferimento (2.300,00 €/mq), risulta pari a 6.541.982,00 €;

il costo di trasformazione (CT1) pari a 4.221.080,77 €, determinato in modo analitico dalla sommatoria: del "costo di costruzione del fabbricato" (tenendo conto del costo di costruzione adottato dal Comune per il calcolo del contributo di costruzione per gli interventi edilizi); del "costo del contributo di costruzione" determinato ai sensi dell'art. 16 DPR 380/01; del "costo relativo alle spese tecniche" fissato nella misura del 10% del costo di costruzione del fabbricato; dell'onere complessivo, fissato nella misura del 20% costo di costruzione del fabbricato, che tiene conto dell'utile di impresa, oneri finanziari, oneri per la commercializzazione degli immobili;

il valore attuale del terreno (VT0) pari a 1.481.821,11 €, è stato calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente.

Il valore di mercato (VM0) pari a 4.176.846,00 €, ha tenuto conto delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pari a 2.300,00 €/mq, sulla base del prezzo massimo di mercato al mq della rispettiva zona di riferimento prima della trasformazione

il costo di trasformazione prima della trasformazione (CT0) pari a 2.695.024,89 €, determinato in modo analitico dalla sommatoria: del "costo di costruzione del fabbricato" (tenendo conto del costo di costruzione adottato dal Comune per il calcolo del contributo di costruzione per gli interventi edilizi); del "costo del contributo di costruzione" determinato ai sensi dell'art. 16 DPR 380/01; del "costo relativo alle spese tecniche" fissato nella misura del 10% del costo di costruzione del fabbricato; dell'onere complessivo, fissato nella misura del 20% costo di costruzione del fabbricato, che tiene conto dell'utile di impresa, oneri finanziari, oneri per la commercializzazione degli immobili;

Ciò posto, considerato che il computo metrico estimativo delle **opere pubbliche a realizzarsi** (*parcheggi, strade, illuminazione, marciapiedi, cessione edificio e riadattamento*) porta ad un importo pari a 1.639.935,82 € (rif. Tab.C = 1.884.896,97 € - [93.164,05 € + 151.800 €]), quest'ultimo importo è superiore al **CSU** e pertanto ai sensi dell'art. 9 co.11 della L.R. 18/2019, sarà compensato con le suddette opere e cessioni, **pertanto la verifica risulta soddisfatta.**

**DATO ATTO** che la proposta del Comune di Bisceglie di redazione del PIRU rientra tra gli obiettivi della Regione Puglia perseguiti con la L.R. n.21/2008 ed esiste un preciso interesse da parte della Regione Puglia a supportare la realizzazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana e che pertanto si ritiene di accogliere la predetta richiesta;

**RITENUTO**, a tal fine, doversi pervenire tra la Regione Puglia e il Comune di Bisceglie alla preliminare sottoscrizione di apposito Accordo di Programma per il raggiungimento degli obiettivi specificati nel testo dell'Accordo stesso;

Tutto ciò premesso, si conviene e si sottoscrive il presente

#### ACCORDO di PROGRAMMA

##### ART. 1 (premesse)

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.

##### ART. 2 (obiettivi)

Il presente Accordo di Programma disciplina i rapporti tra la Regione Puglia e il Comune di Bisceglie, ponendosi come obiettivo la realizzazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana relativo a due distinte aree tipizzate dal vigente PRG come *zona B3*, all'interno della maglia n.114, e *zona attrezzature collettive* coincidente con la maglia n.41, facenti parte dell'Ambito 2 – *Zona Santa Caterina* del DPRU.

## ART. 3 (descrizione degli intervenenti)

Oggetto del presente Accordo di Programma sono gli interventi che di seguito si specificano:

1. sostituzione delle superfetazioni e costruzioni dequalificanti presenti in Largo Farini (zona ex B3 Maglia 141 trasformata con variante in standard) e successiva realizzazione di un parcheggio a raso con pubblica illuminazione, per un totale di n.27 stalli, come indicato nell'elaborato tav. 3/B;
2. realizzazione di un parcheggio a raso con illuminazione pubblica, per un totale di 13 stalli, e sistemazione dell'area prospiciente la Via Pio X - nella porzione della Maglia 41 destinata a STANDARD, come meglio indicati nella tav.9/B;
3. l'intero fabbricato esistente tra Via Ricasoli e Via Pio X (individuato in Catasto con le p.lle 263 e 798) da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, sarà oggetto di lavori di funzionalizzazione e successivamente ceduto al Comune dal proponente;
4. realizzazione di un edificio residenziale nella porzione di area ex standard della Maglia 41 di 1263,00 mq oggetto di variante al P.R.G. (somma della superficie fondiaria 1121,00 mq e della superficie senza volume 142,00 mq), costituito da un piano terra ad uso commerciale e quattro piani più attico, meglio indicato nella Tav.11/B.

## ART.4 (soggetti attuatori)

Soggetti attuatori del PIRU sono l'Amministrazione Comunale di Bisceglie e i soggetti privati mediante apposita Convenzione

## ART. 5 (obblighi assunti da ciascun partecipante)

Il Comune si impegna:

- a iniziare, verificare e concludere le attività relative alla esecuzione del presente Progetto Integrato di Rigenerazione Urbana;
- a condividere con la Regione Puglia le analisi e i risultati raggiunti con lo sviluppo del progetto, al fine di rendere possibile, da parte della Regione stessa, la loro diffusione presso altre amministrazioni comunali interessate a quanto sperimentato;
- i privati a ottemperare a quanto sottoscritto con la Convenzione;

## ART.6 (collegio di vigilanza)

La Regione Puglia e il Comune di Bisceglie costituiscono un Collegio di Vigilanza del presente Accordo di Programma composto da propri referenti individuati rispettivamente dai dirigenti del Comune e della Sezione Urbanistica della Regione Puglia. Qualora si rendesse necessario, i rispettivi dirigenti nominano ulteriori referenti.

Il Collegio di Vigilanza:

- verifica l'attuazione del PIRU a mezzo del crono programma;
- approva eventuali modifiche alle attività previste per la realizzazione del PIRU dandone atto in apposito verbale che ne evidenzia la motivazione, a condizione che il programma di attività si riferisca alle tematiche in oggetto e agli obiettivi indicati nel presente Accordo di Programma;
- svolge funzioni di monitoraggio del PIRU e si riunisce a tal fine su richiesta di una delle parti.

## ART.7 (termine iniziale dell'Accordo di Programma)

Il presente Accordo di Programma, si intenderà caducato di pieno diritto e, conseguentemente, posto nel nulla, nel caso in cui i lavori di realizzazione delle opere ivi previste non abbiano effettivo inizio entro il termine improrogabile di diciotto (18) mesi dalla data di pubblicazione sul BURP del decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dello stesso.

## ART.8 (termine finale dell'Accordo di Programma)

Il presente Accordo di Programma, in quanto strumento urbanistico attuativo di PRG riconducibile a Piano particolareggiato, ha validità di anni 10 a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUP Puglia del D.P.G.R. di approvazione dell'Accordo di Programma (ratificato dal Consiglio Comunale di Bisceglie). Tale termine è riferito alla completa realizzazione di tutte le attività previste nel progetto di cui agli elaborati nelle premesse riportati.

## ART.9

Le opere pubbliche previste nel presente Accordo di Programma devono essere avviate prima di quelle private e concluse prima delle agibilità delle opere private.

Dott. Michele Emiliano  
*Presidente della Giunta Regionale*

Dott. Angelantonio Angarano  
*Sindaco del Comune di Bisceglie*

Firmato digitalmente da: Giacomo Losapio  
Data: 28/01/2025 13:39:23

 Vincenzo  
Lasorella  
19.02.2025  
18:01:50  
GMT+02:00

 Giuseppe  
Angelini  
19.02.2025  
17:31:44  
GMT+01:00