

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 maggio 2026, n. 637

**Comune di Bisceglie (BT) Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) Ambito 4 "Zona Sant'Andrea" maglie nn.60-9-104 di Piano Regolatore Generale (PRG) in variante urbanistica ex art.6 della LR n.21/2008 – proponente: Soc. Valente & Partners 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 istruttoria 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 4 "Zona Sant'Andrea" maglie nn.60-9-104 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 4 "Zona Sant'Andrea" maglie nn.60-9-104 di Piano Regolatore Generale (PRG) in variante urbanistica ex art.6 della LR n.21/2008 – proponente: Soc. Valente & Partners 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.4, che comprende il comprensorio esteso tra l'area a cavallo del fascio ferroviario per il tratto compreso tra il sottopasso carrabile di via Fondo Noce a ovest, via Isonzo a est, e si protrae fino alla parte urbanizzata del quartiere Sant'Andrea fino a una distanza di circa 200 metri dalla strada statale 16-bis per la fascia compresa tra gli assi territoriali di Via Vecchia Corato e Via Ruvo di Puglia. La parte più meridionale di questo ambito coincide con il quartiere residenziale di recente espansione urbana di Sant'Andrea, che si struttura principalmente in modo "antinodale" attorno all'asse di Via Kolbe.

In data 24.2.2020, con prot. n.7820, la Soc. Valente & Partners srl, proponente attuatore con disponibilità dell'88% dei suoli interessati, ha presentato al Comune di Bisceglie Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture, un progetto di rigenerazione urbana in variante al PRG ai sensi dell'art.6 della L.R. n.21/2008, ricadente nell'Ambito 4 "Zona Sant'Andrea" del DPRU.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 24.2.2022 è stato adottato il citato PIRU Ambito 4 "Zona Sant'Andrea", in variante al PRG ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 21/2008, relativo a tre aree dislocate all'interno della maglia n.60 di PRG (Via Veneto – Via Cadorna), della maglia commerciale n.9 di PRG (Via Berlinguer) e della maglia n.104 di PRG (Via Kolbe), con prescrizioni e indicazioni della 3° Commissione consiliare.

In data 11.3.2022, con prot. n.9511, il soggetto proponente ha presentato al Comune di Bisceglie Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture (autorità precedente), un nuovo progetto di rigenerazione urbana, in variante al PRG ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 21/2008, adeguato alla proposta della delibera di C.C. n. 17 del 24.2.2022.

Con nota del 22.7.2022 prot. n.28504, l'autorità precedente 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 4 "Zona Sant'Andrea" in variante urbanistica, ai sensi dell'art.6 della L.R. n.21/2008, di tre aree dislocate all'interno della maglia n.60 di PRG (Via Veneto – Via Cadorna), della maglia commerciale n.9 di PRG (Via Berlinguer) e della maglia n.104 di PRG (Via Kolbe), 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 da parte degli Enti coinvolti:

- nota prot. n.35522 del 28.12.2022, dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- nota della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, prot. n.1463 del 6.2.2023, in cui si invitava l'autorità precedente comunale alla riapertura dei termini della CdS con contestuale

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;

· nota prot. n.3130 del 2.3.2023, della Sezione Urbanistica regionale, con cui si ritenevano superate le criticità evidenziate con le precedenti note (vedi Allegato A *Parere Tecnico della Sezione Urbanistica*) e si restava in attesa della riapertura dei termini della CdS, di cui alla citata nota della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, prot. n.1463 del 6.2.2023, onde concordare e sottoscrivere lo schema di accordo di programma da sottoporre all’approvazione degli organi regionali previo espletamento dell’iter procedurale di cui all’art.6 L.R. n.21/2008.

#### **Premesso, inoltre, che**

Con nota prot. n.15206 del 22.3.2023, l’autorità procedente ha comunicato la riapertura dei termini della Conferenza di Servizi Decisoria da svolgere in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell’art.14-bis della L 241/90, oltre a richiedere alla Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, in qualità di Autorità Competente, l’attivazione, nel modulo amministrativo della Conferenza di Servizi in oggetto, dell’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, quale integrazione procedimentale VAS.

Con nota prot. n.7076 del 2.5.2023, la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale ha notificata a mezzo pec all’autorità procedente, ai soggetti competenti in materia ambientale (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.

Con Determina Dirigenziale n.53 del 8.2.2024, la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale 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 4 “Zona Sant’Andrea” – Variante Urbanistica, ai sensi dell’art.6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 60, 9 e 104 di PRG, (pubblicato sul BURP n.48 del 13.06.2024).

Con determinazione dirigenziale n.867 del 5.8.2024, trasmessa con prot. n.52941 del 27.8.2024 e acquisita con prot. n.417732 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 restituiva 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.399 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.36928 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.333 dal 24.2.2025 al 26.3.2025;
- la citata D.D. n.399/2025 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.761;
- 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 4 "Zona Sant'Andrea" in oggetto.

#### **Rilevato che**

Tra gli interventi individuati dal DPRU in linea generale in tema di Rigenerazione Urbana, per l'indicato Ambito n.4 risultano praticabili le seguenti opzioni di riqualificazione:

1. attuazione di un Programma di Rigenerazione su proposta privata che interessa la maglia compresa tra Via Sant'Andrea, Corso Dottor Sergio Cosmai, Via Villa Frisari e il fascio ferroviario;
2. completamento delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in aree a standard nella parte ovest dell'ambito e lungo Via Padre Kolbe;
3. incentivazione alla sostituzione edilizia delle maglie di completamento residenziale lungo il lato ovest di Via Finizia e nella fascia a ridosso della Villa Finizia ivi esistente;
4. riconversione delle aree occupate da attività produttive in dismissione o in contrasto ambientale, per la realizzazione di edilizia residenziale e servizi in maniera integrata;
5. possibilità di destinare a standard, da realizzarsi con fondi privati derivanti da premialità volumetriche, dell'area più orientale dell'ambito, ora destinata ad attività produttive, ma inedita ed inappetibile;
6. interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici urbani e alla creazione di centralità nel quartiere Sant'Andrea.

La proposta di intervento ricade nell'Ambito 4 "Zona Sant'Andrea", 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.5667 del 14.2.2022— allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 24.2.2022 con cui è stato adottato il PIRU, emerge che l'intervento interessa tre distinte aree e precisamente:

**"Area 1"** in prossimità alla Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, compresa nella maglia 60 di PRG, destinata ad "Attrezzature collettive e di uso collettivo", nello specifico per "strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.";

**"Area 2"** in prossimità alla Via E. Berlinguer, compresa all'interno del P.d.L. della maglia n. 9 di PRG, destinata a "commerciale";

**“Area 3”** in prossimità di Via Padre Kolbe, compresa all’interno della maglia 104 di PRG, destinata ad “Attrezzature collettive e di uso collettivo”, nello specifico a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant’Andrea.

Le linee guida della proposta sono caratterizzate da:

- a. Riqualficazione ambientale dell’“area 1” ricadente nella maglia 60 di PRG, compresa tra Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, destinata ad “Attrezzature collettive e di uso collettivo, al fine di:
  - affrontare il problema della presenza di superfetazioni ubicate all’interno dell’area a rischio idrogeologico e quindi ridurre il rischio per i residenti;
  - attrezzare l’area da destinare a standard urbanistici (parco pubblico con pista ciclabile e bici-park) e verde attrezzato per area (dog-park) attualmente in stato di abbandono, consentendo di garantire uno standard di vivibilità adeguato ai residenti dei contesti limitrofi e di svolgere attività sociali e di formazione e indirizzo dei ragazzi;
  - completare la riqualficazione delle aree adiacenti alla rete ferroviaria di Via S. Martino-Via V. Veneto.
  - mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull’area a margine del lotto con la realizzazione di un bacino di laminazione;
  - cessione al comune dell’intera “area 1” con relative attrezzature, in cambio di un’edificabilità fondiaria di 1,25 mc/mq per residenze a trasferirsi all’interno dell’“area 2” di Via E. Berlinguer, il tutto in ossequio alle disposizioni impartite dalla Legge Regionale n.18 del 30.04.2019;
- b. ritipizzazione urbanistica dell’“area 2” di Via E. Berlinguer, in luogo della sua attuale destinazione per le attività commerciali, al fine di:
  - completare l’edificazione del comparto 2 della maglia 9 di PRG, derivante da una vecchia e anacronistica previsione di PdL a destinazione commerciale (corpo di fabbrica di circa 10.000 mc), con un nuovo corpo di fabbrica di 10.000 mc con destinazione residenziale e 2.000 mc per destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.);
  - aumentare, la disponibilità di alloggi in una zona completamente urbanizzata, senza consumare ulteriore suolo, evitando di realizzare un ulteriore contenitore con destinazione commerciale che, se utilizzato, contribuirebbe ad aumentare la pressione urbanistica su un’area che di fatto ha una destinazione e utilizzazione residenziale.
- c. dotare il comprensorio di Sant’Andrea in Via Padre Kolbe, di una importante struttura sociale, nello specifico ad una nuova scuola per l’infanzia, mediante:
  - cessione, già avvenuta da parte del soggetto attuatore, dell’area (Fg 9 - p.lla 130 di mq 2.995) destinata a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant’Andrea, dove sorgerà un asilo nido a carico del comune interessato da finanziamento pubblico.

Tali indirizzi trovano attuazione nei seguenti interventi:

- per l’“area 1” compresa tra Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, è prevista la realizzazione di un parco pubblico con pista ciclabile (bici-park) e verde attrezzato per area dog-park, un corpo servizi con w.c. pubblici, nonché di un bacino di laminazione, a mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull’area, disposto a margine della medesima area di intervento. Successivamente l’intera area sarà ceduta al Comune dal proponente.

- per l'area 2" compresa tra Via Via E. Berlinguer, è prevista, a fronte della sua attuale destinazione per le attività commerciali, una destinazione di edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi;
  - Volume residenziale di progetto: 10.002,26 mc;
  - Volume per attività commerciali/servizi di progetto: 2.001,69 mc;
  - Volume complessivo insediato: 12.003,95 mc;
  - Superficie per attività commerciali/servizi: 526,76 mq;
  - Distanza minima dal ciglio strada: 5,00 m;
  - Distanza minima dai confini con lotti privati: 5,00 m
  - Distanza minima tra fabbricati: 10,00 m salvo possibilità di costruzione in aderenza
  - Sup. coperta max 35%
  - Sup. coperta di progetto: 741,45 mq = 34.81% di S.F.
  - Altezza massima di progetto: 15,80 m + attico;
  - Distanza minima dai confini con area pubblica interna: 3,00 m.
  - Superficie parcheggi di progetto ex L. 122/89 (vedi Tavv. 5-a.5) = 1.393,63 mq > Sup. min.
  - Superficie a parcheggio per commerciale di progetto: 464.72 mq > 331.80 mq.
  - Superficie a standard di progetto = 2.234,00 mq (pari a 1.534 mq da fg.19 p.la 130 e 700 mq interno al lotto di Via Berlinguer) di cui:
    - Superficie per area a standard per attività commerciali = 424 mq > mq 421,47 mq;
    - Superficie per area a standard per residenze = 1.810,00 mq > 1.800,45 mq.
- Per l'area 3" in via Padre Kolbe, è prevista la cessione al comune da parte del proponente dell'intero suolo censito al Fg 19 - p.la 130, dove sorgerà un asilo nido a carico del comune.

#### 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/63>

La proposta progettuale aggiornata agli esiti della CdS consta dei seguenti elaborati complessivamente archiviati nella cartella denominata "PIRU-SAndrea\_elaborati-definitivi" avente impronta digitale Hash SHA256: d287d2eae9d28bb667805b0ed4cddb3a9f0b1b78036082263b0f62edfe99016b

Tav.1	Relazione tecnico illustrativa e allegati
Tav.2	Inquadramento territoriale con individuazione delle aree di intervento
Tav.3	Definizione delle aree per destinazione urbanistica
Tav.4-a	Planimetria di progetto dell'area di Via E. Berlinguer
Tav.4-b	Planimetria di progetto dell'area di Via V. Veneto
Tav.5-a.1	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano terra
Tav.5-a.2	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1°, 2°, 3°, 4°
Tav.5-a.3	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano attico
Tav.5-a.4	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta lastrico solare
Tav.5-a.5	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1° interrato
Tav.5-b	Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta generale di progetto
Tav.6-a	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: prospetti e sezioni di progetto
Tav.6-b	Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta, prospetti e sezioni corpo servizi; fotoinserimenti
Tav.7	Computo delle superfici e volumi di progetto – determinazione dei parametri urbanistici
Tav.8	Opere di urbanizzazione: allaccio alle reti pubbliche
-	Studio idrogeologico e idraulico
-	Relazione geologica
-	Schema di convenzione
-	Rapporto preliminare VAS
-	Asseverazione agronomico-paesaggistica

-	Tabella calcolo valore opere pubbliche
---	--

**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.53 del 8. 2.2024, la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale 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 4 "Zona Sant'Andrea" – Variante Urbanistica, ai sensi dell'art.6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 60, 9 e 104 di PRG, (pubblicato sul BURP n.48 del 13.06.2024).

**Ritenuto che**, alla luce delle risultanze istruttorie di cui agli allegati (Allegati A e B), sussistano 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 4 "Zona Sant'Andrea" maglie nn.60-9-104 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 4 "Zona Sant'Andrea" maglie nn.60-9-104 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.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttorio 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  
21.04.2026 15:53:46  
GMT+02:00

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

Luigi Guastamacchia  
21.04.2026  
15:21:23  
GMT+02:00

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

Vincenzo Lasorella  
21.04.2026  
16:17:28  
GMT+02:00

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

Giuseppe Angelini  
21.04.2026  
19:07:07  
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)



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  
11:30:46  
GMT+02:00

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA****Allegato A**Giuseppe  
Angelini  
22.04.2026  
13:04:25  
GMT+02:00

## PARERE TECNICO

**OGGETTO:** COMUNE DI BISCEGLIE – Accordo di Programma per il PIRU del Comune di Bisceglie, Ambito 4 “Zona Sant’Andrea”, in variante al PRG vigente ai sensi dell’art.6 della LR n.21/2008

### Premesse

Con nota prot. n.28504 del 22.7.2022, acquisita con prot. n.8407 del 27.7.2022, 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 4 “Zona Sant’Andrea” in variante urbanistica, ai sensi dell’art.6 della L.R. n.21/2008, di tre aree dislocate all’interno della maglia n.60 di PRG (Via Veneto – Via Cadorna), della maglia commerciale n.9 di PRG (Via Berlinguer) e della maglia n.104 di PRG (Via Kolbe), fornendo il link per la documentazione progettuale presentata dal proponente.

Con nota prot. n.8668 del 2.3.2022, la Sezione scrivente, a valle delle valutazioni di competenza, ha richiesto chiarimenti e integrazioni.

Con nota prot. n.30987 del 12.8.2022, acquisita da questa Sezione con protocollo n.9065 del 16.8.2022, l’autorità procedente ha sospeso i termini del procedimento.

Con nota prot. n.46043 del 18.11.2022, acquisita da questa Sezione con protocollo n.12856 del 21.11.2022, l’autorità procedente ha ridefinito i termini della Conferenza di Servizi, notificando l’avenuta trasmissione di chiarimenti e integrazioni da parte del proponente, come segue:

- *relazione chiarimenti - del 08.09.2022 - prot. 34670;*
- *nota di trasmissione del 27.09.2022 - prot. 37713.pdf;*
- *All.1 – progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto (Area 1);.pdf;*
- *All.2 – progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto pianta, prospetti e sezioni d.pdf;*
- *All.3 – progetto di sistemazione area di Via Berlinguer (Area 2);.pdf;*
- *nota di trasmissione del 10.10.2022 – prot. 39629.pdf;*
- *Relazione di compatibilità paesaggistica.pdf;*
- *All.4 – Foto-inserimento\_compressed.pdf;*
- *nota di trasmissione del 10.10.2022 – prot. 39634.pdf.*

Con nota prot. n.13447 del 5.12.2022, la Sezione scrivente ha rappresentato le criticità residue, in ordine sostanzialmente all’opportunità della realizzazione di edilizia residenziale aggiuntiva nella cosiddetta “area 2” (area di via Berlinguer e via Padre Kolbe).

Con nota prot. n.51324 del 22.12.2022, acquisita da questa Sezione con protocollo n.141 del 3.1.2023, l’autorità procedente ha fornito precisazioni e chiarimenti, relativi all’“area 2”, che vertono sostanzialmente su due punti:

1. la previsione urbanistica di volumetrie a destinazione commerciale in zona residenziale si è rivelata inadeguata, atteso che oltre la metà di quelle volumetrie non è stata realizzata o, se realizzata, è rimasta inutilizzata;



**REGIONE  
PUGLIA**

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

2. la volumetria commerciale per il lotto in argomento non sarebbe pari a 5.720,00 mc, come dedotto da chi scrive sulla base dei dati a disposizione (indici e parametri di PRG), ma pari a 10.103,00 mc sulla base del Piano di Lottizzazione della maglia n.9.

Con nota prot. n.847 del 17.1.2023, la Scrivente, con riferimento alla volumetria derivante dal Piano di Lottizzazione della maglia n.9, ha chiesto di fornire chiarimenti circa indici e parametri urbanistici del PdL stesso, dai quali scaturisce la suddetta volumetria attualmente assentibile.

Con nota prot. n.8897 del 20.2.2023, acquisita al prot. n.2738 del 21.2.2023, l'autorità procedente ha fornito i chiarimenti richiesti, in ordine alla volumetria derivante dal PdL della maglia n.9, allegando le seguente documentazione integrativa:

- *Delibera di CC n. 58 del 30.07.2004 – (Adozione PdL maglia n. 9 di PRG);*
- *Delibera di CC n. 04 del 01.02.2005 – (Approvazione definitiva al PdL maglia n. 9 di PRG);TAV R di progetto di variante di PdL maglia n.9 di PRG – Relazione tecnica illustrativa e sulle barriere architettoniche;*
- *TAV R – Relazione tecnica illustrativa e sulle barriere architettoniche (allegata alla delibera di CC 5804);*
- *TQCAM3~H - TAV 1 di progetto di variante di PdL maglia n.9 di PRG – parametri tecnico-urbanistici ed elaborati grafici su base PRG, catastale e aerofotogrammetrica.*

Con nota prot. n.3130 del 2.3.2023, la Scrivente, ritenute superate le criticità evidenziate con le precedenti note, ha comunicato di attendere la riapertura dei termini della conferenza di servizi onde, tra l'altro, concordare e sottoscrivere lo schema di accordo di programma, da sottoporre all'approvazione degli organi regionali previo espletamento dell'iter procedurale di cui all'art.6 LR n.21/2008.

Con pec del 10.2.2025, acquisita con prot. n.73298 del 11.2.2025, l'autorità procedente, 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 RPPi.

Con nota prot. n.91127 del 20.2.2025, la Sezione Urbanistica regionale restituiva 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.

La documentazione agli atti della CdS è consultabile al link <https://www.halleyweb.com/c110003/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/63>

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

d287d2eae9d28bb667805b0ed4cddb3a9f0b1b78036082263b0f62edfe99016b

Tav.1	Relazione tecnico illustrativa e allegati
Tav.2	Inquadramento territoriale con individuazione delle aree di intervento
Tav.3	Definizione delle aree per destinazione urbanistica
Tav.4-a	Planimetria di progetto dell'area di Via E. Berlinguer
Tav.4-b	Planimetria di progetto dell'area di Via V. Veneto
Tav.5-a.1	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano terra
Tav.5-a.2	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1°, 2°, 3°, 4°
Tav.5-a.3	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano attico
Tav.5-a.4	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta lastrico solare



**REGIONE  
PUGLIA**

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

Tav.5-a.5	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1° interrato
Tav.5-b	Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta generale di progetto
Tav.6-a	Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: prospetti e sezioni di progetto
Tav.6-b	Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta, prospetti e sezioni corpo servizi; fotoinserimenti
Tav.7	Computo delle superfici e volumi di progetto – determinazione dei parametri urbanistici
Tav.8	Opere di urbanizzazione: allaccio alle reti pubbliche
-	Studio idrogeologico e idraulico
-	Relazione geologica
-	Schema di coonvenzione
-	Rapporto preliminare VAS
-	Asseverazione agronomico-paesaggistica
-	Tabella calcolo valore opere pubbliche

### **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.4, che comprende il comprensorio esteso tra l'area a cavallo del fascio ferroviario per il tratto compreso tra il sottopasso carrabile di via Fondo Noce ad ovest, via Isonzo ad est, e si protrae fino alla parte urbanizzata del quartiere Sant'Andrea fino ad una distanza di circa 200 metri dalla strada statale 16-bis per la fascia compresa tra gli assi territoriali di Via Vecchia Corato e Via Ruvo di Puglia. La parte più meridionale di questo ambito coincide con il quartiere residenziale di recente espansione urbana di Sant'Andrea, che si struttura principalmente in modo "antinodale" attorno all'asse di via Padre Kolbe.

Tra gli interventi individuati in linea generale in tema di Rigenerazione Urbana, per l'indicato Ambito n.4 risultano praticabili le seguenti opzioni di riqualificazione:

1. attuazione di un Programma di Rigenerazione su proposta privata che interessa la maglia compresa tra Via Sant'Andrea, Corso Dottor Sergio Cosmai, Via Villa Frisari e il fascio ferroviario;
2. completamento delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in aree a standard nella parte ovest dell'ambito e lungo Via Padre Kolbe;
3. incentivazione alla sostituzione edilizia delle maglie di completamento residenziale lungo il lato ovest di Via Finizia e nella fascia a ridosso della Villa Finizia ivi esistente;
4. riconversione delle aree occupate da attività produttive in dismissione o in contrasto ambientale, per la realizzazione di edilizia residenziale e servizi in maniera integrata;
5. possibilità di destinare a standard, da realizzarsi con fondi privati derivanti da premialità volumetriche, dell'area più orientale dell'ambito, ora destinata ad attività produttive, ma ineditata ed inappetibile;



**REGIONE  
PUGLIA**

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

6. interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici urbani e alla creazione di centralità nel quartiere Sant'Andrea.

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

La proposta di intervento ricade nell'Ambito 4 "Zona Sant'Andrea", 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.5667 del 14.2.2022— allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 24.2.2022 con cui è stato adottato il PIRU, emerge che l'intervento interessa tre distinte aree e precisamente:

**"Area 1"** in prossimità alla Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, compresa nella maglia 60 di PRG, destinata ad "Attrezzature collettive e di uso collettivo", nello specifico per "strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.";

**"Area 2"** in prossimità alla Via E. Berlinguer, compresa all'interno del P.d.L. della maglia n. 9 di PRG, destinata a "commerciale";

**"Area 3"** in prossimità di Via Padre Kolbe, compresa all'interno della maglia 104 di PRG, destinata ad "Attrezzature collettive e di uso collettivo", nello specifico a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant'Andrea.

Le linee guida della proposta sono caratterizzate da:

- a. Riqualificazione ambientale dell'"area 1" ricadente nella maglia 60 di PRG, compresa tra Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, destinata ad "Attrezzature collettive e di uso collettivo, al fine di:
  - affrontare il problema della presenza di superfetazioni ubicate all'interno dell'area a rischio idrogeologico e quindi ridurre il rischio per i residenti;
  - attrezzare l'area da destinare a standard urbanistici (parco pubblico con pista ciclabile e bici-park) e verde attrezzato per area (dog-park) attualmente in stato di abbandono, consentendo di garantire uno standard di vivibilità adeguato ai residenti dei contesti limitrofi e di svolgere attività sociali e di formazione e indirizzo dei ragazzi;
  - completare la riqualificazione delle aree adiacenti alla rete ferroviaria di Via S. Martino-Via V. Veneto.
  - mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull'area a margine del lotto con la realizzazione di un bacino di laminazione;
  - cessione al comune dell'intera "area 1" con relative attrezzature, in cambio di un'edificabilità fondiaria di 1,25 mc/mq per residenze a trasferirsi all'interno dell'"area 2" di Via E. Berlinguer, il tutto in ossequio alle disposizioni impartite dalla Legge Regionale n.18 del 30.04.2019;
- b. ritipizzazione urbanistica dell'"area 2" di Via E. Berlinguer, in luogo della sua attuale destinazione per le attività commerciali, al fine di:
  - completare l'edificazione del comparto 2 della maglia 9 di PRG, derivante da una vecchia e anacronistica previsione di PdL a destinazione commerciale (corpo di fabbrica di circa 10.000 mc), con un nuovo corpo di fabbrica di 10.000 mc con destinazione residenziale e 2.000 mc per destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.);

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

- aumentare, la disponibilità di alloggi in una zona completamente urbanizzata, senza consumare ulteriore suolo, evitando di realizzare un ulteriore contenitore con destinazione commerciale che, se utilizzato, contribuirebbe ad aumentare la pressione urbanistica su un'area che di fatto ha una destinazione e utilizzazione residenziale.
- c. dotare il comprensorio di Sant'Andrea in Via Padre Kolbe, di una importante struttura sociale, nello specifico ad una nuova scuola per l'infanzia, mediante:
  - cessione, già avvenuta da parte del soggetto attuatore, dell'area (Fg 9 - p.lla 130 di mq 2.995) destinata a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant'Andrea, dove sorgerà un asilo nido a carico del comune interessato da finanziamento pubblico.

Tali indirizzi trovano attuazione nei seguenti interventi:

- per l'area 1" compresa tra Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, è prevista la realizzazione di un parco pubblico con pista ciclabile (bici-park) e verde attrezzato per area dog-park, un corpo servizi con w.c. pubblici, nonché di un bacino di laminazione, a mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull'area, disposto a margine della medesima area di intervento. Successivamente l'intera area sarà ceduta al Comune dal proponente.
- per l'area 2" compresa tra Via Via E. Berlinguer, è prevista, a fronte della sua attuale destinazione per le attività commerciali, una destinazione di edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi;
- Per l'area 3" in via Padre Kolbe, è prevista la cessione al comune da parte del proponente dell'intero suolo censito al Fg 19 - p.lla 130, dove sorgerà un asilo nido a carico del comune.

### **Profilo urbanistico**

Nella nota di precisazione e chiarimenti comunale, prot. n.51324 del 22.12.2022 acquisita con prot. n.141 del 3.1.2023, il responsabile di ripartizione, con riferimento all'area 2", attesta che la maglia di PRG n.9 ha una destinazione commerciale ed è inserita in un comprensorio, denominato Sant'Andrea, destinato a zona residenziale di espansione ormai completamente edificato e urbanizzato. Il piano esecutivo prevedeva due distinti lotti con due distinti edifici a destinazione commerciale e due blocchi edilizi a destinazione residenziale. Il primo lotto è stato interamente edificato con un edificio a destinazione commerciale pari a circa 28.663 mc, ed è utilizzato per la sola metà sita al piano terra poiché l'intero primo piano è completamente inutilizzato sin dalla sua realizzazione. Nello stesso lotto furono realizzati alcuni edifici a destinazione residenziale per una volumetria di circa 17.239 mc completamente abitati sin dalla loro realizzazione. Il secondo lotto prevedeva una volumetria a destinazione residenziale pari a circa 5.659 mc già realizzata ed utilizzata sin dalla sua realizzazione e una volumetria con destinazione commerciale pari a 10.103 mc mai realizzata stante la "anacronistica" previsione urbanistica.

Tanto premesso, con la proposta di rigenerazione urbana, adeguata anche alla più recente legge regionale n.18/2019 *Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse*, l'Amministrazione Comunale, di concerto con i proponenti, prevede sostanzialmente

- di attribuire un valore economico all'area 1" destinata a standard urbanistici e precisamente "area per edifici di interesse comune" ubicata in pieno centro cittadino, con una potenzialità



**REGIONE  
PUGLIA**

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

edificatoria stabilita dall'art.27 lett. "b" del vigente PRG cioè pari a quella delle maglie circostanti (5 mc/mq), assegnandole una densità territoriale pari a 1,25 mc/mq;

- di acquisire gratuitamente detta "area 1" dopo che i proponenti avranno realizzato le opere previste in progetto, consistenti in opere di mitigazione della pericolosità idraulica, bike park, dog park, corpo di fabbrica per info-point e servizi igienici;
- di acquisire un lotto con destinazione a standard urbanistici ("area 3") nella zona di espansione pari a circa 3.000 mq, per realizzarvi un asilo nido che, in virtù della messa a disposizione immediate dell'area da parte dei proponenti il PIRU, è già stato ammesso a finanziamento nell'ambito del PNRR; tale acquisizione tiene luogo, tra l'altro, della cessione di 700 mq di area a standard previsti nell'area a destinazione commerciale ("area 2") tenuto conto che, come attestato dal responsabile di ripartizione nel parere comunale —prot. n.5667 del 14.2.2022— allegato alla DCC di adozione del PIRU —n.17 del 24.2.2022— "nel comprensorio di Sant'Andrea è già presente una dotazione di superficie per standards urbanistici maggiore di quella necessaria prescritta dal DM 1444/68";
- di concedere al soggetto proponente una variante al "PRG del 1977 che, in luogo della vecchia e anacronistica" previsione di un edificio a destinazione commerciale di circa 10.000 mc, realizzi circa 10.000 mc con destinazione residenziale e 2.000 mc per destinazioni strettamente connesse alla residenza, in una zona completamente urbanizzata, senza consumare ulteriore suolo, evitando di far realizzare un secondo contenitore interamente commerciale su un'area a destinazione e utilizzazione residenziale.

#### **"Area 1"**

Destinazione del lotto: strutture di uso collettivo – bicipark con annessi servizi e area verde attrezzata per dog-park.

- Sup. fondiaria lotto: 6.572 mq;
- Iff considerato: 1,25 mc/mq
- Volume max edificabile (6.572x1,25): 8.215,00 mc
- Superficie standard da reperire (ex D.M. 144/68): mc 8.215/mc 100x18mq/ab= 1.478,70 mq

#### **"Area 2"**

- Sup. intero lotto: 2.130 mq di cui;
  - o Sup. fondiaria: 1.430 mq;
  - o Sup. a standard interno alla maglia: 700 mq;
- Iff per attività commerciali/servizi: 1,40 mc/mq
- Iff per residenze: 1,25 mc/mq
- Volume max edificabile per attività commerciali/servizi: 1.430x1,40 mc/mq= 2.002,00 mc;
- Volume max edificabile per residenze: 1.430x1,25 mc/mq= 1.787,50 mc;
- Volume max insediabile nel Lotto: Vol. commerciale + Vol. residenziale (da lotto di Via Berliguer e di Via Veneto) = 12.004,50 mc;
  - o di cui 10.002,50 mc per residenze e 2.002,00 mc per attività commerciali/servizi;

#### **Volumetria da insediare**

- Volume residenziale di progetto: 10.002,26 mc;
- Volume per attività commerciali/servizi di progetto: 2.001,69 mc;



**REGIONE  
PUGLIA**

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

- Volume complessivo insediato: 12.003,95 mc < 12.004,50 mc;
- Superficie per attività commerciali/servizi: 526,76 mq;
- Distanza minima dal ciglio strada: 5,00 m;
- Distanza minima dai confini con lotti privati: 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 m salvo possibilità di costruzione in aderenza
- Sup. coperta max 35%
- Sup. coperta di progetto: 741,45 mq = 34.81% di S.F.
- Altezza massima di fabbricazione: 16,00 m + attico se non si supera h max;
- Altezza massima di progetto: 15,80 m + attico;
- Distanza minima dai confini con area pubblica interna: 3,00 m.

#### **Verifica superfici a parcheggio per la residenza**

- Superficie min. a parcheggi per la residenza ex L. 122/89 = Volume complessivo/100x10 = mc 12.003,95/100x10 = 1.200,40 mq;
- Superficie parcheggi di progetto ex L. 122/89 (vedi Tavv. 5-a.5) = 1.393,63 mq > Sup. min.

#### **Verifica superfici a parcheggio per il locale commerciale**

- Superficie Utile commerciale: 474 mq;
- Superficie min. a parcheggio ex RR 11/2018 per locali commerciali con superficie utile di vendita minore di 600 mq è pari a 0.70 x sup. utile di vendita ovvero: 474 x 0.70 = 331.80 mq;
- Superficie a parcheggio per commerciale di progetto: 464.72 mq > 331.80 mq.

#### **Determinazione aree a standard**

- Superficie min per area a standard = 2.221,92 di cui:
  - o Superficie area a standard per residenze = 10.002,50 / 100x18 mq = 1.800,45 mq
  - o Superficie per area a standard per attività commerciali = 526,84 x 0,80 = 421,47 mq
- Superficie a standard di progetto = 2.234,00 mq (pari a 1.534 mq da fg.19 p.lla 130 e 700 mq interno al lotto di Via Berlinguer) di cui:
  - o Superficie per area a standard per attività commerciali = 424 mq > mq 421,47 mq;
  - o Superficie per area a standard per residenze = 1.810,00 mq > 1.800,45 mq.

#### **Determinazione indici territoriali**

- I.f.t. per residenze = Volume di progetto/sup. territoriale = mc 10.002,26/ (6.572+2.130+2.571) = 0,887276 mc/mq;
- I.f.t. per attività commerciali/servizi = Volume di progetto /sup. territoriale = mc 2.001,69 / (2.130+424) = 0,78374 mc/mq.

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

CSU = 50% x MV x (1,20 - 20%) = 50% (VT1 - VT0) = 50% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)] = 865.294,45 € 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 = 2.188.680,90 €;



**REGIONE  
PUGLIA**

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

- VM1: valore di mercato (del suolo costruito) dopo la trasformazione = 7.692.466,00 €;
- CT1: costo della trasformazione = 5.503.785,10€;
- VT0: valore attuale del terreno = 458.092,00 €.
- VM0: valore di mercato (del suolo) prima della trasformazione = 4.402.000,00 €;
- CT0: costo di trasformazione = 3.943.908,00 €.

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 (2.074,00 €/mq = media ponderata tra 2.200,00 €/mq res e 1.400,00 €/mq negozi), risulta pari a 7.692.466,00 €;
- il costo di trasformazione (CT1) pari a 5.503.785,10 €, 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 458.092,00 €, è stato calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente;
- il valore di mercato (VM0) pari a 4.402.000,00 €, 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 3.943.908,00 €, 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 (consistente in opere di mitigazione della pericolosità idraulica, bike park, dog park e corpo di fabbrica per info-point) porta ad un importo pari a 856.302,00 € (rif. Tab. *stima opere pubbliche*), che attualizzato ai parametri ISTAT novembre 2024 risulta pari a 935.938,09 €, quest'ultimo importo è superiore al CSU (865.294,45 €) e pertanto ai sensi dell'art.9 comma 11 della L.R. n.18/2019 sarà compensato con le suddette opere e cessioni, pertanto la verifica risulta soddisfacente.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA  
SEZIONE URBANISTICA****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 – PIRU – Ambito 4 – “Zona Sant’Andrea” – Variante urbanistica, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, di tre aree dislocate all’interno dell’ambito 4. Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 14 del 24.02.2022. (art. 96.1.c delle NTA del PPTR).**

**DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Premesso che con nota prot n. 28504 del 22.7.2022, acquisita al prot. col n. 145/6337 del 29.7.2022, il Comune aveva indetto Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell’art. 14 co.2 L.n. 241/90 (di seguito CdiS) da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell’art. 14 bis L.n. 241/90 per l’Accordo di Programma in oggetto (di seguito AdiP).

Con nota prot n. 6534 del 4.8.2022 è stato chiesto al Comune al fine di avviare l’istruttoria di merito di predisporre: *“una Relazione di Compatibilità Paesaggistica che dimostri in modo pertinente e puntuale le modalità progettuali con le quali l’accordo di programma in oggetto garantisca la compatibilità paesaggistica rispetto ai punti a), b) e d) dell’art. 96 delle NTA del PPTR.*

*Inoltre dovranno essere predisposti elaborati con:*

- I. l’indicazione delle soluzioni progettuali finalizzate alla costruzione delle rete ecologica urbana, ciò con particolare riferimento alle connessioni che il previsto progetto del parco pubblico-verde attrezzato-pista ciclabile (area 1) ha nel contesto urbano di riferimento;*
- II. l’indicazione delle soluzioni progettuali finalizzate ad esplicitare il ruolo di centralità che il parco previsto nell’area 1 potrebbe assumere nel contesto urbano anche al fine di elevare e migliorare la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche;*
- III. le opere di sistemazione a verde nell’area 1 e relativo 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;*
- IV. soluzione progettuali alternative del corpo servizi previsto nell’area 1 al fine di garantire la qualità architettonica del manufatto prevedendo anche strutture di facile amovibilità e ben inserire e contestualizzate nel progetto d’insieme del parco;*
- V. opere di mitigazione (filari alberati, siepi, aree permeabili ecc.) per l’intervento previsto nell’area 2.*
- VI. dettagliata documentazione fotografica con lo stato attuale delle aree interessate e del contesto di riferimento in cui le stesse sono inserite;*
- VII. fotoinserimenti finalizzati a comprendere il rapporto che i progetti previsti nelle due aree hanno con il contesto urbano di riferimento e con i fabbricati limitrofi.”*

[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**

Con nota prot n. 46043 del 18.11.2022, acquisita al prot. col n. 145/9720 del 19.11.2022, il Comune aveva trasmesso in riscontro alla suddetta nota la seguente documentazione:

NOME File	IMPRONTA MD5
All.1 - progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto (Area 1)	13f10bee473e43e1715583449687fd25
All.2 - progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto pianta, prospetti e sezioni d.pdf	6300269a4e20f3ff976d742e2fc10651
All.3 - progetto di sistemazione area di Via Berlinguer (Area 2)	49af0058079e203e722dec71877f8c49
All.4 - Foto-inserimento_compressed.pdf	eca3c6df0682c7486d41ac80eb90a731
Relazione di compatibilit... paesaggistica.pdf	12b0ed8bd7d37a8d93e3bc9d907db8fe
nota di trasmissione del 10.10.2022 - prot. 39629.pdf	a4d876b800f20858a2ad997a0d18d92f
nota di trasmissione del 10.10.2022 - prot. 39634.pdf	ee8cbb1751e303681f961a85c2ff5a52
nota di trasmissione del 27.09.2022 - prot. 37713.pdf	b10abeea7e8326cdd8d385a236becb32
relazione chiarimenti - del 08.09.2022 - prot. 34670.pdf	8f43fab692b2fb5418f19b3fc17a6507

Con successiva pec del 28.11.2022, acquisita al prot. col n. 145/9720 del 19.11.2022, il Comune aveva trasmesso il seguente elaborato integrativo:

NOME File	IMPRONTA MD5
1. ASSEVERAZIONE AGRONOMICA PAESAGGISTICA.pdf	e97485b5024d1bd05fe45c4e8752ed0d

Con nota prot n. 079/13447 del 5.12. 2022, acquisita al protocollo col n. 145/10306 del 7.12.2022, la Sezione Urbanistica regionale nell'ambito della CdiS si era così espressa: *"valutato che il programma di interventi come formulato nella proposta in oggetto, non risulta supportato da congrue motivazioni in ordine agli aspetti sia urbanistici che di rigenerazione urbana, non ricorrono i presupposti per procedere alla predisposizione dello schema di AdiP, in uno con lo schema di deliberazione di Giunta, da sottoporre all'approvazione degli organi regionali"*.

Con nota prot. n. 1463 del 6.2.2023, acquisita al prot. col n. 145/1106 del 6.2.2023, la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale aveva chiesto all'"Autorità Procedente del Comune di Bisceglie-Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture ad avviare l'iter di verifica di assoggettabilità a VAS, come sopra evidenziato e secondo quanto rassegnato dalla richiamata normativa".

Con nota prot n. 079/3130 del 2.3.2023, acquisita al prot. col n. 145/1883 del 2.3.2023, la Sezione Urbanistica regionale nell'ambito della CdiS vista la documentazione trasmessa dal Comune con nota prot. n. 8897 del 20.2.2023, (documentazione non trasmessa alla Sezione Tutela e valorizzazione del Paesaggio) aveva rappresentato quanto segue: *"Tanto premesso, ritenute superate le criticità evidenziate con le precedenti note, si resta in attesa della riapertura dei termini della conferenza di servizi, onde:*

*1. con riferimento alla nota prot. n.1463 del 6.2.2023 della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, prendere atto del provvedimento di VAS a farsi, quale fase endoprocedimentale di approvazione del PIRU, ai sensi della LR n.44/2012 e del RR n.18/2013;*

[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**

2. *concordare e sottoscrivere lo schema di accordo di programma, da sottoporre all'approvazione degli organi regionali previo espletamento dell'iter procedurale di cui all'art.6 LR n.21/2008.*"

Con successiva nota prot. n. 15206 del 22.3.2023, acquisita al prot. col n. 145/2503 del 22.3.2023, il Comune, vista la suddetta nota della Sezione Urbanistica, ha riaperto i termini della CdiS decisoria da effettuarsi in forma semplificata e asincrona per l'approvazione definitiva del progetto con relativo schema di AdiP precisando che gli Uffici e le amministrazioni sono chiamate a rendere le proprie determinazioni entro il termine perentorio del 4.5.2023.

Con nota prot. n. 7076 del 2.5.2023, acquisita al prot. col n. 145/3558 del 2.5.2023, la Sezione Autorizzazioni Ambientali in relazione al procedimento in oggetto ha invitato in qualità di Autorità Competente, i Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA), ad inviare il proprio contributo, entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione, al fine di verificare l'assoggettamento o l'esclusione dell'Accordo di programma in oggetto dalla procedura di VAS, entro i termini previsti dal comma 4 dell'art. 8 della l.r. 44/2012. Inoltre in detta nota è stata rappresentato che la documentazione è disponibile al seguente link: [https://pugliacon.regione.puglia.it/comp\\_pub/dettaglioProcedure/9d97cae2-7f33-433e-a046-7dc3cdbc3a7b/0](https://pugliacon.regione.puglia.it/comp_pub/dettaglioProcedure/9d97cae2-7f33-433e-a046-7dc3cdbc3a7b/0)

Con nota prot. n. 145/3624 del 2.5.2023, è stato chiesto al Comune quanto segue: "(...) dalla consultazione della documentazione pubblicata in formato digitale sia sul portale comunale sia su quello regionale, al fine della riapertura della CdS e delle consultazione dei SCMA, risultano essere pubblicati solo gli elaborati aggiornati alla data marzo 2022 mentre non risultano essere stati pubblicati gli elaborati integrativi aggiornati a settembre 2022 come richiesti da questa Sezione e trasmessi dal Comune con nota prot n. 46043 del 18.11.2022 e con PEC del 28.11.2022.

*Pertanto, considerato che i suddetti elaborati integrativi/sostitutivi risultano parte integrate della documentazione necessaria alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, si chiede al Comune in qualità di Autorità procedente di aggiornare il portale comunale pubblicando i suddetti elaborati integrativi aggiornati a settembre 2022 unitamente alla "Relazione di compatibilità paesaggistica" e di inviare gli stessi all'Autorità Competente al fine di aggiornare il portale regionale."*

Con nota prot. n. 3624 del 2.5.2023, acquisita al prot. col n. 145/3683 del 4.5.2023, la Sezione regionale Urbanistica ha comunicato che: "i termini della conferenza di servizi si intendono sospesi nelle more dell'acquisizione, in seno alla stessa, dei contributi dei citati Uffici regionali."

Con nota prot. n. 7076 del 2.5.2023, la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS), ha notificato l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a

**[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**

VAS semplificata, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n.44/2012 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 nota prot. n. 25989 del 18.5.2023, acquisita al prot. col n. 145/4292 del 18.5.2023, il Comune ha comunicato l'aggiornamento del portale con il link degli elaborati aggiornati al 2022.

Con determina dirigenziale n. 53 del 8.2.2024, la Sezione Autorizzazioni Ambientale VAS della Regione Puglia, ha rilasciato, ai sensi dell'art. 8 della LR 44/2012 il provvedimento di verifica escludendo da VAS il PIRU Ambito 4 "Zona Sant'Andrea" – Variante Urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 60 - 9 e 104 di PRG.

Con nota prot. n. 52941 del 27.8.2024, acquisita al prot. col n. 428559 del 4.9.2024, il Comune ha trasmesso l'atto n. 867 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.

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Come emerge dagli atti pubblicati dal Comune di Bisceglie, la proposta di intervento ricade nell'Ambito 4 – *Zona Sant'Andrea*, individuato dal Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana approvato con DCC n.17/2011. In particolare, l'intervento interessa tre distinte aree e precisamente:

1. area in prossimità alla Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, compresa nella maglia 60 di PRG, destinata ad "*Attrezzature collettive e di uso collettivo*", nello specifico per "*strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.*";
2. area in prossimità alla Via E. Berlinguer, compresa all'interno del P.d.L. della maglia n. 9 di PRG, destinata a "*commerciale*";
3. area in prossimità di Via Padre Kolbe, compresa all'interno della maglia 104 di PRG, destinata ad "*Attrezzature collettive e di uso collettivo*", nello specifico a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant'Andrea.

[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**

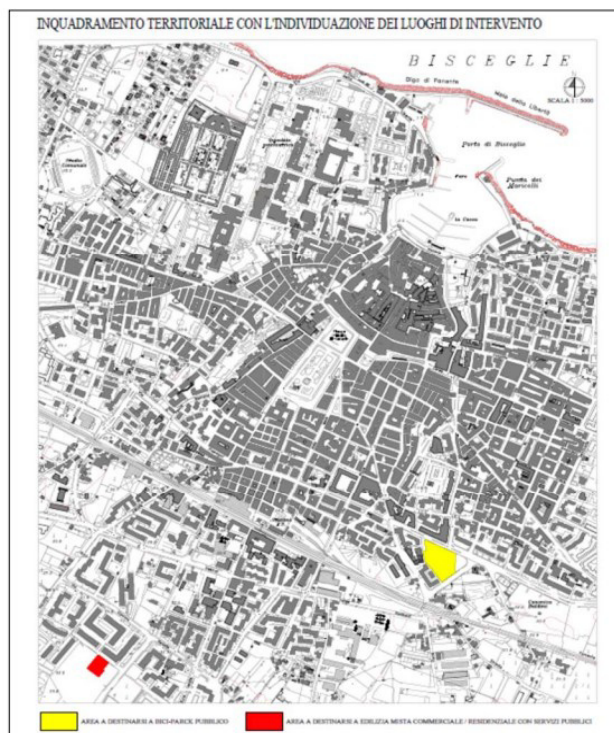


Fig. 1- Localizzazione area d'intervento 1 (in giallo) e 2 (in rosso)

Per:

- **l'area 1)** compresa tra Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, è prevista la realizzazione di un parco pubblico con pista ciclabile (bici-park) e verde attrezzato per area dog-park, un corpo servizi con w.c. pubblici, nonché di un bacino di laminazione, a mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull'area, disposto a margine della medesima area di intervento. Successivamente l'intera area sarà ceduta al Comune dal proponente;
- **l'area 2)** compresa tra Via Via E. Berlinguer, è previsto a fronte della sua attuale destinazione per le attività commerciali ad una destinazione di edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi;
- **l'area 3)** in via Padre Kolbe, è prevista la cessione al comune da parte del proponente dell'intero suolo censito al Fg 19 - p.lla 130, dove sorgerà un asilo nido a carico del comune.

[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**

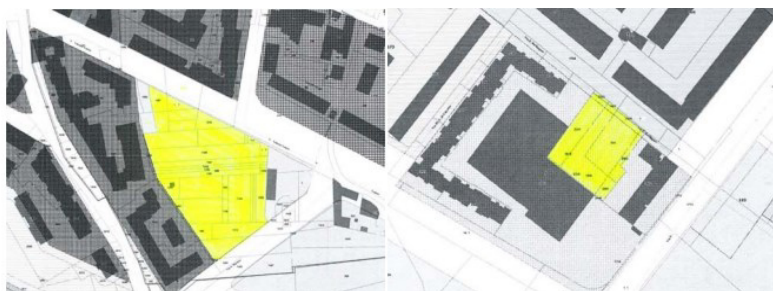
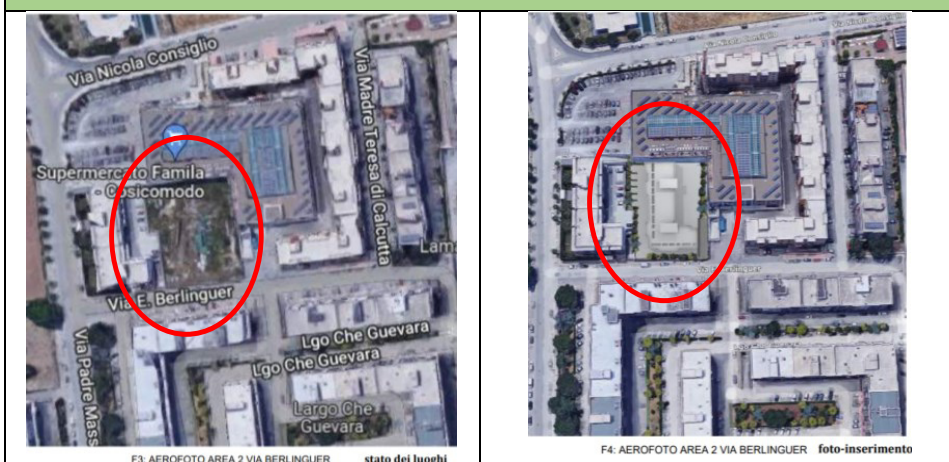


Fig. 2- Stralcio mappa catastale area d'intervento

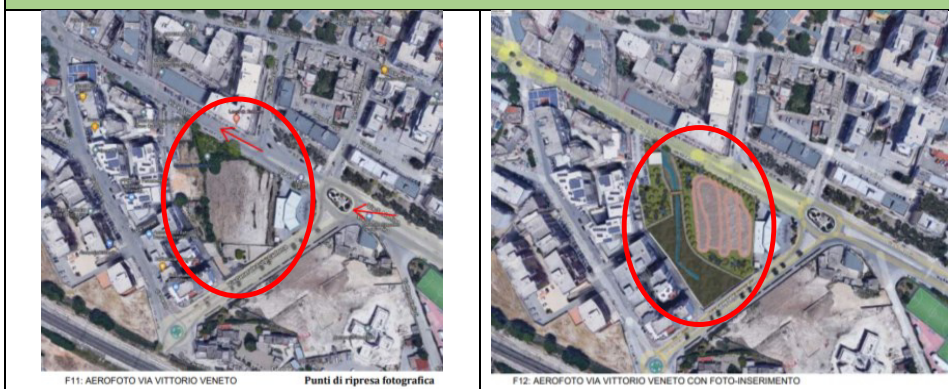
**Fig. 3 Area 2 – stato di fatto e progetto**



F3: AEROFOTO AREA 2 VIA BERLINGUER stato dei luoghi

F4: AEROFOTO AREA 2 VIA BERLINGUER foto-inserimento

**Fig. 4 Area 1 – stato di fatto e progetto**



F11: AEROFOTO VIA VITTORIO VENETO Punti di ripresa fotografica

F12: AEROFOTO VIA VITTORIO VENETO CON FOTO-INSERIMENTO

[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**

**VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

L'area d'intervento, così come si rileva dalla consultazione degli elaborati del PPTR ricade nell'Ambito paesaggistico "**La Puglia Centrale**" e nella Figura Territoriale "**La piana olivicola del nord barese**" e non è interessata né da Beni Paesaggistici né da Ulteriori Contesti paesaggistici come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR.

Dalla consultazione della "**Carta delle Morfotipologie Urbane**" (elaborato 3.2.8 del PPTR) le due aree interessata dall'AdiP in oggetto sono ricompresa nella cosiddetta morfotipologia "**Edificato compatto a maglie regolari**"; questa tipologia insediativa, corrisponde all'ampliamento della città successivo al 1945 e si riconosce per la regolarità della maglia viaria a cui l'edificato in linea si è adeguato. Per detta morfotipologia le "**Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane**" (elaborato 4.4.3 del PPTR) raccomandano in particolare di realizzare interventi finalizzati a:

- *permeabilizzare le superfici e progettare il suolo curando gli attacchi a terra degli edifici e la qualità del suolo urbano;*
- *Completare gli isolati aperti, dedicando particolare attenzione alle corti interne;*
- *Collocare sui margini ampie fasce alberate*

Nella **RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA** si rappresenta quanto segue:

*"In linea generale, ed ovviamente nei limiti di una trasformazione d'uso di un suolo, si può determinare una sostanziale compatibilità tra l'intervento ipotizzato e le componenti ambientali analizzate, considerando, anche, il miglioramento di una situazione locale attraverso la sistemazione delle aree urbanizzate residuali, oggetto di intervento, a completamento delle maglie urbane con la dotazione di aree con verde pubblico e servizi per la collettività.*

(...)

*Le aree di progetto ricadono all'interno di maglie ampiamente urbanizzate e in particolare, l'Area 1 (Via Veneto) vocata a svolgere un ruolo di "polmone verde con servizi collettivi" che allo stato attuale risulta lasciato in uno stato di degrado insieme al suo canale naturale lasciato privo di manutenzione, mentre l'Area 2 (Via Berlinguer) rappresenta un'area urbanisticamente trasformata a completamento della maglia di PRG all'interno di un comprensorio residenziale che attualmente risulta lasciata in uno stato di abbandono.*

*Tra gli indicatori utili per la compatibilità paesaggistica possiamo considerare:*

- I. *Il progetto proposto nell'Area 1 (Via Veneto) favorisce la costruzione di una rete ecologica capace di determinare una vitalità funzionale sotto l'aspetto:*
  - *naturale, ovvero la capacità di ricreare un polmone verde all'interno di un quartiere densamente edificato garantendone un ecosistema capace di favorire un mix faunistico e floreale e, al tempo stesso, di mantenere un equilibrio idrogeologico in prossimità di un vecchio canale obliterato in uno stato di abbandono;*

[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**

- *sociale, ovvero la capacità dell'area a servire il quartiere di attrezzature per lo sport e per il tempo libero (bikepark), favorendone l'uso anche a favore degli amici a quattro zampe (dogpark);*
  - *urbano, ovvero la possibilità di dotare il quartiere e la città di quelle funzioni che al momento risultano carenti, sottraendo le aree da uno stato di degrado e abbandono con conseguenti ripercussioni sul profilo della salubrità e dell'impatto visivo delle aree interessate.*
- II. *Il progetto proposto nell'Area 1 (Via Veneto) sviluppa quelle funzioni di centralità nel contesto urbano elevandone la qualità abitativa:*
- *Il progetto riqualifica aree urbane degradate;*
  - *Il progetto ricrea all'interno di tessuti urbani densamente popolati, un polmone verde con servizi per il cittadino che al momento risultano carenti nella stessa città;*
  - *Il progetto vuole ricreare spazi per il tempo libero e per lo svago all'interno di una parte di città condizionata prevalentemente sulle funzioni dell'abitazione e del lavoro.*
- III. *Il progetto proposto nell'Area 1 (Via Veneto) propone una sistemazione botanico-vegetazionale delle aree interessate, ovvero:*
- *la dotazione dell'area di essenze autoctone quali arbusti e siepi, disposte a filari al contorno dell'intera area attraverso l'impianto di lecci, tipico arbusto diffuso nel bacino del mediterraneo e adatto al clima mite che caratterizza i luoghi interessati, e siepi di mirto disposte all'interno dell'area quale tipica essenza della macchia mediterranea;*
  - *la stabilizzazione dei versanti in prossimità del canale naturale esistente, quale contributo alle tecniche di ingegneria naturalistica; - la ricreazione di un polmone verde capace di mantenere un ecosistema favorevole alla bio-diversità e all'equilibrio climatico;*
  - *il miglioramento dell'impatto visivo delle aree, attualmente degradate, all'interno di un contesto aggredito da imponenti corpi di fabbrica di quartiere.*
- IV. *Il corpo servizi previsto nel progetto proposto nell'Area 1 (Via Veneto) propone una soluzione con piccolo fabbricato localizzato sul margine a ridosso dell'area edificata esistente. L'impatto visivo di detto corpo è mitigato dall'uso di barriere vegetazionali poste al contorno dell'area pertinenziale del fabbricato stesso. Una soluzione tipologica alternativa che si potrebbe adottare per il predetto corpo servizi, è l'uso di un vano prefabbricato con struttura in acciaio chiusa da pannelli coibentati adagiato nella medesima area di intervento e con l'ausilio delle preindicate barriere vegetazionali a mitigazione dell'impatto visivo sullo scenario urbano.*
- V. *Per quanto concerne la soluzione progettuale di intervento nell'Area 2 (Via Berlinguer) il progetto propone la dotazione dell'area di essenze autoctone arbusti e siepi, disposte a filari al contorno dell'intera area attraverso l'impianto di lecci, tipico arbusto diffuso nel bacino del mediterraneo e adatto al clima mite che caratterizza i luoghi interessati, e siepi di mirto disposte all'interno dell'area pertinenziale, quale tipica essenza della macchia mediterranea. Inoltre si prevede l'uso di pavimentazione drenante all'interno dell'area pertinenziale del nuovo fabbricato."*

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

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

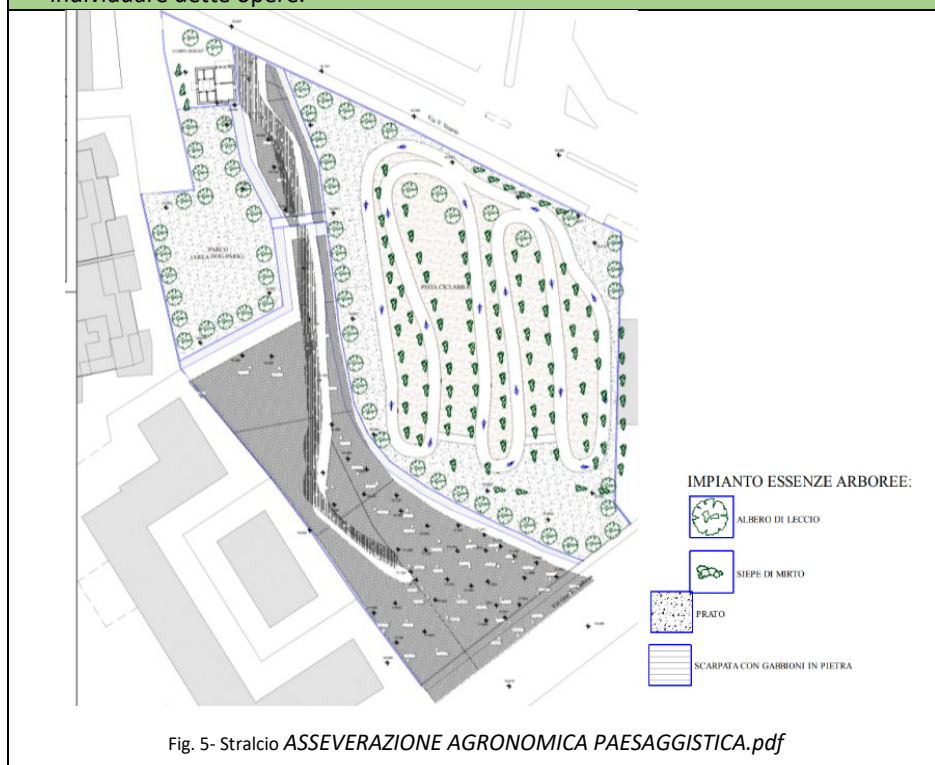
mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



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

Tutto ciò considerato in relazione a quanto richiesto con nota prot. n. 6534 del 4.8.2022 il Comune con nota prot. n. 46043 del 18.11.2022 e con PEC del 28.11.2022 ha trasmesso gli elaborati del proponente come pubblicati al seguente link <https://www.comune.bisceglie.bt.it/c110003/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/63>

Con riferimento alla richiesta di individuare "le opere di sistemazione a verde nell'area 1 e relativo 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" il proponente ha provveduto nell'elaborato *ASSEVERAZIONE AGRONOMICA PAESAGGISTICA.pdf* (qui allegato) ad individuare dette opere.



[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)

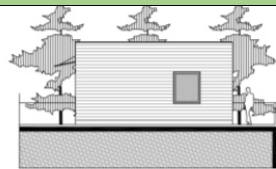


**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**

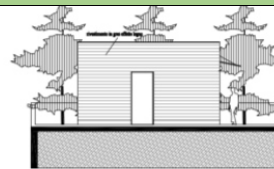
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

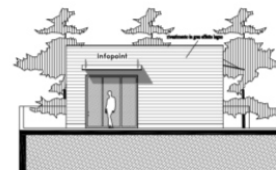
Con riferimento alla richiesta di individuare “IV. soluzione progettali alternative del corpo servizi previsto nell’area 1 al fine di garantire la qualità architettonica del manufatto prevedendo anche strutture di facile amovibilità e ben inserire e contestualizzate nel progetto d’insieme del parco” il proponente ha provveduto All.2 - progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto pianta, prospetti e sezioni d.pdf (qui allegato) ad individuare detta alternativa.



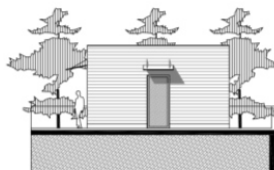
PROSPETTO SUD (facciata posteriore)



PROSPETTO EST (facciata laterale - accesso deposito)



PROSPETTO NORD (facciata fronte strada - Ingresso Infopoint)



PROSPETTO OVEST (facciata laterale - Ingresso servizi ws)



Fig. 6 Stralcio All.2 - progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto pianta, prospetti e sezioni d.pdf

[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**

Con riferimento alla richiesta di individuare “*le opere di sistemazione a verde nell’area 1 e relativo 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*” il proponente ha provveduto nell’elaborato All.3 - progetto di sistemazione area di Via Berlinguer (Area 2) (qui allegato) ad individuare dette opere.

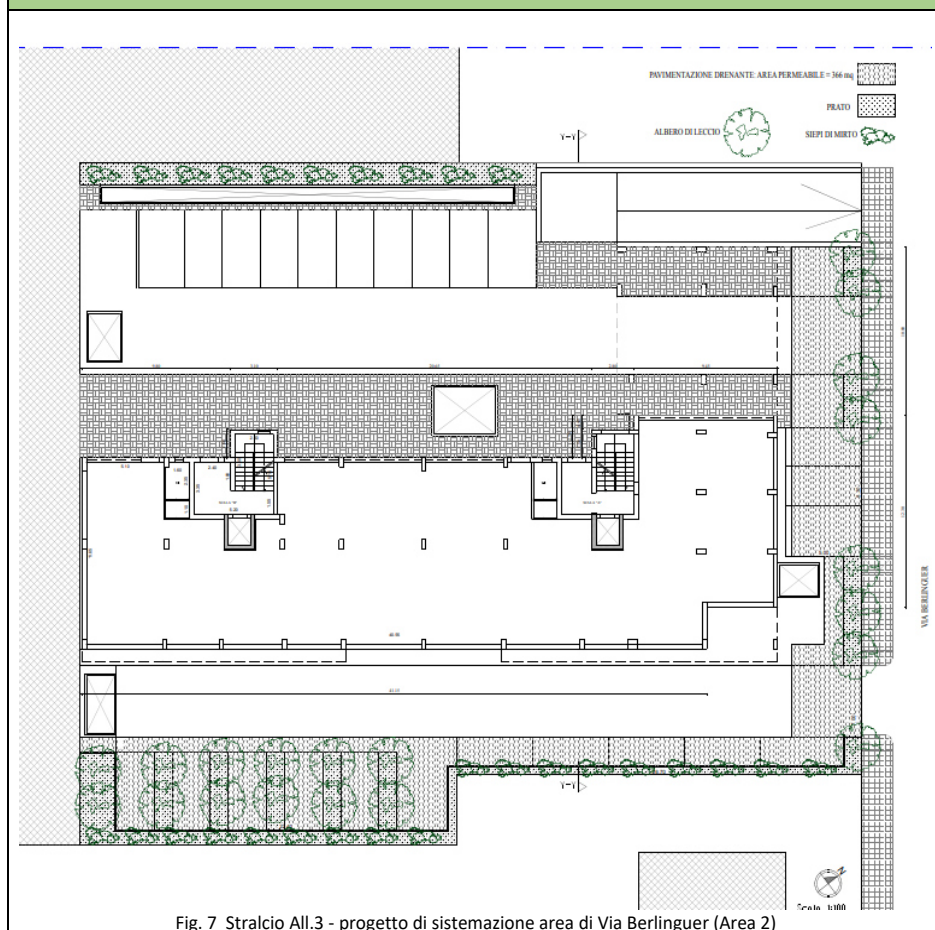


Fig. 7 Stralcio All.3 - progetto di sistemazione area di Via Berlinguer (Area 2)

[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 integrativi trasmessi dal Comune 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, **"Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, di tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 - PIRU – Ambito 4 – "Zona Sant'Andrea"**.

Il Funzionario EQ  
**Arch. Luigi Guastamacchia**



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



[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)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

Allegato C

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. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, di tre aree dislocate all'interno dell'abitato di Bisceglie (BT) - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), in attuazione del DPRU di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di CC n. 17 del 21.03.2011) - PIRU – Ambito 4 – “Zona Sant’Andrea” – su aree di proprietà della Soc. “Valente & Partners Srl”.

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

Con riferimento alla nota prot.n.7076 del 02/06/2023 trasmessa dall'autorità competente in materia di VAS, relativa alla variante urbanistica richiamata all'oggetto ed acquisita agli atti di questa Sezione con prot.n. 7060 del 03/05/2023, ed alla successiva vs. nota integrativa prot.n. 11605 del 20/02/2024, acquisita agli atti di questa Sezione con prot.n. 94951 del 22/02/2024:

- 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 **0,125 e 0,150**;
- preso atto, dalla documentazione acquisita agli atti, che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 24/02/2022 è stata adottata la *Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, di tre aree dislocate all'interno dell'abitato di Bisceglie (BT) - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), in attuazione del DPRU di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di CC n. 17 del 21.03.2011) - PIRU – Ambito 4 – “Zona Sant’Andrea”*;
- visti gli elaborati trasmessi con la predetta nota e in particolare:
  - o l'elaborato “Tav. 1 - *Relazione Tecnica Illustrativa*”, a firma dei progettisti Ing. [REDACTED] [REDACTED] nella quale si riporta che:
    - le aree oggetto di intervento, attualmente libere, sono collocate in due parti distinte del territorio comunale l'una più centrale e l'altra più periferica, nello specifico le aree possono essere così identificate: Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna (6572 mq), Via E. Berlinguer (2130 mq) e Via Padre Kolbe (2995 mq) per una superficie complessiva pari a 11697 mq
    - *il progetto in esame propone la riqualificazione delle aree interessate attraverso la ritipizzazione delle stesse finalizzata alla realizzazione dei seguenti interventi:*
      - o *all'interno dell'area di Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna è prevista la realizzazione di un parco pubblico con pista ciclabile (bici - park), con verde attrezzato per area dog-park e un corpo servizi con wc pubblici, con previsione di sollevamento di porzioni del piano campagna a mitigazione del rischio idrogeologico gravante sulle aree;*



[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**

- all'interno dell'area di Via E. Berlinguer, in luogo della sua attuale destinazione per le attività commerciali, sarà realizzato un mix funzionale che sarà costituito da *un piano terra con destinazione per attività commerciali/servizi, e 4 piani superiori destinati alle abitazioni oltre al piano attico ed al piano interrato destinato ad autorimessa;*
- *la restante parte dell'area di Via E. Berlinguer, pari a mq 700 in seguito alla delibera di C.C. n. 17 del 24.02.2022 sarà utilizzata quale area fondiaria mentre l'intera area di mq 2995 rappresentata dal suolo di Via Padre Kolbe individuato in catasto al fg. 19, p.lla 130 rappresenterà la superficie per standard urbanistico da cedere per la realizzazione del presente progetto;*
- 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:
  - *dal punto di vista morfologico le due aree in oggetto ricadono nell'ultimo terrazzo verso mare, ma presentano situazioni morfologiche diverse. L'area di progetto del Bici-Park presenta un andamento morfologico suborizzontale con quote che variano da 16 a 17 m s.l.m., dista 1,00 Km dalla costa e presenta una generale pendenza verso nord. L'intera area risulta morfologicamente depressa rispetto alle aree circostanti, ed in particolare rispetto a via V. Veneto e via Cadorna, con dislivelli che variano da 2 a 4 m. L'area di progetto dell'edilizia mista e standard presenta un andamento morfologico orizzontale con quota media pari a 33 m s.l.m. e distanza dalla linea di costa pari a 1,5 Km circa;*
  - *dal punto di vista litologico la zona comprendente la città di Bisceglie e il suo "hinterland" è caratterizzata da un gruppo di depositi pleistocenici trasgressivi su una potente serie carbonatica di età cretacea (Calcarea di Bari), costituita da calcari bioclastici, micritici e dolomitici. La successione stratigrafica, iniziando dal termine più antico, comprende:*
    - *Calcarea di Bari (Cretaceo);*
    - *Calcareniti di Gravina (Pleistocene medio sup.);*
    - *Depositi alluvionali (Olocene, Pleistocene sup.);*
  - *l'area interessata dalla costruzione del Bici-Park non risulta interessata da pericolosità geomorfologica mentre presenta Alta Pericolosità Idraulica. Al fine di mitigare il rischio idraulico, il progetto prevede la realizzazione di un bacino di calma con smaltimento nel canale fognario collegato al porto cittadino;*
  - *dal punto di vista geologico, per l'area interessata da edilizia mista, non sono emerse situazioni di pericolosità geologica, tali da richiedere l'utilizzo di tecnologie fondali particolari e/o limitazioni di volumetria e di altezze rispetto a quelle previste per i fabbricati in progetto;*
  - *dal punto di vista geotecnico generale, la zona interessata dalle costruzioni è parzialmente caratterizzata da una copertura detritica spessa circa 5 m poggiante su calcareniti carbonatiche trasgressive sul sottostante basamento carbonatico. La presenza del materiale di riporto è da collegare alla presenza di una antica cava di "tufo", successivamente ricolmata. Il piano di fondazione delle costruzioni*

[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**

*in progetto è rappresentato dallo strato calcarenitico, le cui caratteristiche geomeccaniche sono idonee all'edificazione. La natura del terreno di fondazione è tale da non comportare limitazioni di volumetria e di altezze diverse da quelle previste in progetto;*

- *le indagini geofisiche e meccaniche eseguite in zona, escludono la presenza di falde acquifere superficiali che possono interferire con le strutture di fondazione. Dal punto di vista tettonico il terreno non sembra interessato da linee di continuità o deformazioni strutturali degne di nota;*
  - *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 investigate come riferibile alla categoria B;*
  - *l'indagine idrogeologica ha evidenziato la presenza di una falda carsica profonda circa -16 m dal p.c. per l'area del Bici Park, -33 m per la zona interessata dall'Edilizia mista, 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 ricompresa tra le vie V. Veneto e S. Martino **ricade** tra quelle perimetrate a rischio idraulico;
- vista la carta Idrogeomorfologica della Puglia dalla quale si rileva che l'area ricompresa tra le vie V. Veneto e S. Martino è **interessata** da un corso d'acqua a carattere episodico, elemento del sistema idrogeomorfologico a scala locale;
- viste le mappe del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dalle quali emerge che l'area ricompresa tra le vie V. Veneto e S. Martino **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;
- visto il parere di compatibilità al PAI, con prescrizioni, espresso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con nota prot. n. 34108/2023 del 30/11/2023;

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

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

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;

- o 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;
- o che vengano previsti sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che possano interessare le aree interessate da nuova edificazione;
- o che qualunque modifica alla variante tipologica venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere;
- o che sia data piena attuazione al parere di compatibilità al PAI, prot. n. 34108/2023 del 30/11/2023, reso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

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.468 DEL 10/04/2025

**DETERMINAZIONE N. 399 DEL 14/04/2025**

---

PIRU Ambito 4 Zona Sant'Andrea Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019, di tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), in attuazione del DPRU di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di CC n. 17 del 21.03.2011) - Intervento di adeguamento della proposta alla delibera di C.C. n. 17 del 24.02.2022 - proponente [REDACTED] in qualità di Amministratore della Soc. Valente & Parteners Srl 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 Infrastrutture Arch. Giacomo Losapio
Nr. Reg. Generale	399 del 14/04/2025
Nr. Reg. Emittente	48 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 consequenziali inerenti all'area dirigenziale, all'arch. Giacomo Losapio l'incarico di Dirigente Ripartizione Pianificazione, Programmi ed Infrastrutture;

IN DATA 24.02.2020 – PROT. 7820, IL SIG. [REDACTED] NELLA SUA QUALITÀ DI “AMMINISTRATORE DELLA SOC. “VALENTE & PARTENERS SRL”, PROPONENTE ATTUATORE DEL PRESENTE PROGETTO CON DISPONIBILITÀ DELL'88% DEI SUOLI INTERESSATI, HA PRESENTATO AL COMUNE DI BISCEGLIE - RIPARTIZIONE PIANIFICAZIONE PROGRAMMI ED INFRASTRUTTURE UN “PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA” IN VARIANTE AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR 21/2008, RICADENTE NELL'AMBITO 4 - “ZONA SANT'ANDREA” DEL DPRU DI RIGENERAZIONE URBANA;

Nella stessa data del 24.02.2020 – prot. 7821, il Sig. [REDACTED], per il medesimo progetto ha presentato istanza di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 8, co. 1, lett. a), L.R. 44/12), allegando il “rapporto preliminare di verifica” di assoggettabilità a VAS.

Trattandosi di un piano in variante allo strumento urbanistico generale comunale, da approvarsi, tramite Accordo di Programma, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 34 TUEL, l'autorità competente VAS è parimenti individuata in sede regionale, ai sensi dell'art. 3 e 4 della L.R. 44/2012 ss.mm.ii..

Con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 24/02/2022, è stato adottato il citato PIRU Ambito 4 “Zona Sant'Andrea” – in variante al PRG, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008 in combinato con la L.R. 18/2019,

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 399 del 14/04/2025

di tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), in attuazione del DPRU di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di CC n. 17 del 21.03.2011) – con prescrizioni e indicazioni della 3° Commissione Consiliare;

In data 11/03/2022 - prot. n. 9511, il Sig. ██████████ in qualità di Amministratore della Soc. "Valente & Parteners Srl", ha presentato alla Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture un nuovo "progetto di rigenerazione urbana" in variante al PRG, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, ricadente nell'Ambito 4 - "Zona Sant'Andrea" del DPRU di Rigenerazione Urbana, adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di CC. 17 del 24.02.2022;

CON NOTA DEL 27.07.2022 – PROT. 28504, QUESTA AUTORITÀ PROCEDENTE HA INDETTO 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 4 "ZONA SANT'ANDREA" – IN VARIANTE AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 21/2008 IN COMBINATO CON LA L.R. 18/2019, DI TRE AREE DISLOCATE ALL'INTERNO DELL'AMBITO 4 - MAGLIA 60 DI PRG (VIA V. VENETO - VIA GEN. L. CADORNA), MAGLIA COMMERCIALE N. 9 DI PRG (VIA ENRICO BERLINGUER) E MAGLIA 104 DI PRG (VIA PADRE KOLBE)," , 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;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale
- SOCIETÀ VALENTE & PARTENERS SRL

Nel corso delle differenti sedute della C.d.S. sono pervenuti i seguenti contributi/pareri da parte degli Enti coinvolti e precisamente:

a) CdS prima seduta del 27.07.2022 - prot. 28504

- Nota del 02.08.2022 – prot. 8668 (ns prot. 29926 del 03.08.2022) - Sezione Urbanistica -Regione Puglia - (richiesta chiarimenti)
- Nota del 04.08.2022 – prot. 6534 (ns prot. 30257 del 05.08.2022) - Servizio Paesaggio - Regione Puglia (richiesta integrazioni)

b) CdS seconda seduta del 18.11.2022 – prot. 46043

- Nota del 05.12.2022 – prot. 13447 (ns prot. gen. 48758 del 05.12.2022) della Sezione Urbanistica - Regione Puglia - (parere con residue criticità);
- Nota del 28.12.2022 prot. 35522, dell'Autorità di Bacino - Distretto dell'Appennino Meridionale – (richiesta integrazioni);
- Nota del 06.02.2023 – prot. 1463 (ns prot. 5961 del 06.02.2023, della Sezione Autorizzazioni Ambientali VAS - Regione Puglia – (richiesta integrazioni);

Con riferimento alle citate richieste di integrazioni da parte degli Enti interessati, questa Autorità procedente ha riscontrato:

- con nota del 22.12.2022 – prot. 51324, le residue criticità rappresentate dal Servizio Urbanistica - Regione Puglia – (rif. nota del 05.12.2022) e, successivamente con nota del 20.02.2023 – prot. 8897, l'invio di ulteriore documentazione integrativa, richiesta con nota del 17.01.2023 – prot. 2011;

Al riguardo con nota del 02.03.2023 - prot. 11094, la Sezione Urbanistica - Regione Puglia, ha comunicato il superamento delle criticità evidenziate con la precedente nota del 05.12.2022 (*seconda seduta della CdS*

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 399 del 14/04/2025

del 18.11.2022.

PRESO ATTO che:

- con nota del 22.03.2023 – prot. 15206 questa Autorità precedente ha indetto la riapertura dei termini della 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), con contestuale invito alla 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;

in allegato alla predetta comunicazione, è stata trasmessa, altresì, la documentazione integrativa richiesta dalla Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) - Regione Puglia con nota del 06.02.2023 – prot. 1463 (ns prot. 5961 del 06.02.2023);

- con nota prot. n. 7076 del 02/05/2023, la Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS), ha notificata mezzo pec a questa Autorità precedente, 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;
- con nota del 22.12.2023 – prot. 28504, questa Autorità precedente ha trasmesso, alla Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) - Regione Puglia, la nota del 21.12.2023 – prot. 68733 relativa alle controdeduzioni prodotte dai tecnici progettisti, inerente ai pareri ARPA Puglia, nonché, il parere di compatibilità idraulica al PAI condizionato del 05.12.2023 – prot. 34658 (ns prot. 65383 del 05.12.2023).
- Con Determina Dirigenziale n. 53 del 08.02.2024, 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 4 "Zona Sant'Andrea" – Variante Urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 60 - 9 e 104 di PRG, (pubblicato sul BURP n. 48 del 13.06.2024);

RILEVATO che:

- Con Determina Dirigenziale n. 867 del 05.08.2024, veniva preso atto del verbale conclusivo del 05.07.2024 relativo alla CdS in questione;
- La citata D.D. n. 867/2024 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. 867/2024, 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.

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 399 del 14/04/2025

**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;

altresì 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 d'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;

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. nr. 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. 60 - 9 e 104 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. 17 del 24.02.2022";

**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;

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 399 del 14/04/2025

-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, 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;
  
- 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. 12433, 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

DETERMINAZIONE - Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture - nr. reg. gen. 399 del 14/04/2025

**ACCORDO di PROGRAMMA****Allegato E**

PIRU Ambito 4 "Zona Sant'Andrea" – variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008 in combinato con la LR 18/2019, di tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), in attuazione del DPP di Rigenerazione Urbana (L.R. 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. 4, che comprende il comprensorio esteso tra l'area a cavallo del fascio ferroviario per il tratto compreso tra il sottopasso carrabile di via Fondo Noce ad ovest, via Isonzo ad est, e si protrae fino alla parte urbanizzata del quartiere Sant'Andrea fino ad una distanza di circa 200 metri dalla strada statale 16 bis per la fascia compresa tra gli assi territoriali di Via Vecchia Corato e Via Ruvo di Puglia. La parte più meridionale di questo ambito coincide con il quartiere residenziale di recente espansione urbana di Sant'Andrea, che si struttura principalmente in modo "antinodale" attorno all'asse di via Padre Kolbe. Tra gli interventi individuati in linea generale in tema di Rigenerazione Urbana, per l'indicato Ambito n. 4 risultano praticabili le seguenti opzioni di riqualificazione:

1. Attuazione di un Programma di Rigenerazione su proposta privata che interessa la maglia compresa tra Via Sant'Andrea, Corso Dottor Sergio Cosmai, Via Villa Frisari e il fascio ferroviario;
2. Completamento delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in aree a standard nella parte ovest dell'ambito e lungo Via Padre Kolbe;
3. Incentivazione alla sostituzione edilizia delle maglie di completamento residenziale lungo il lato ovest di Via Finizia e nella fascia a ridosso della Villa Finizia ivi esistente;
4. Riconversione delle aree occupate da attività produttive in dismissione o in contrasto ambientale, per la realizzazione di edilizia residenziale e servizi in maniera integrata;
5. Possibilità di destinare a standard, da realizzarsi con fondi privati derivanti da premialità volumetriche, dell'area più orientale dell'ambito, ora destinata ad attività produttive, ma ineditata ed inappetibile;
6. Interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici urbani e alla creazione di centralità nel quartiere Sant'Andrea.

In data 24.02.2020 – prot. n.7820, il Sig. ██████████ in qualità di Amministratore della Soc. "Valente & Parteners Srl", ha presentato agli uffici comunali un progetto di rigenerazione che interessa tre aree dislocate all'interno dell'ambito 4 - maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe). 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) della legge regionale n. 21 del 29.7.2008 ssmii., in combinato con la LR n. 18 del 30.04.2019 (perequazione per la riduzione del consumo di suolo);

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 17 del 24.02.2022, è stato adottato il citato PIRU Ambito 4 "Zona Sant'Andrea" – in variante al PRG, ai sensi dell'art.6 della LR n.21/2008 in combinato con la LR 18/2019, relativo a tre aree dislocate all'interno della maglia 60 di PRG (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), della maglia commerciale n. 9 di PRG (Via Enrico Berlinguer) e della maglia 104 di PRG (Via Padre Kolbe), con prescrizioni e indicazioni della 3° Commissione Consiliare.

Con nota prot. n. 28504 del 22.07.2022, 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 4 "Zona Sant' Andrea" - Variante urbanistica ai sensi dell'art.6 della LR n. 21/2008, delle Maglie nn. 60, 9 e 104 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. 17 del 24.02.2022", trasmettendo, a tutti gli Enti coinvolti, la seguente documentazione progettuale presentata dal proponente:

- Tav. 1.v: Relazione tecnico illustrativa e allegati;
- Tav. 2.v: Inquadramento territoriale con individuazione delle aree di intervento;
- Tav. 3.v: Definizione delle aree per destinazione urbanistica;
- Tav. 4-a.v: Planimetria di progetto dell'area di Via E. Berlinguer;
- Tav. 4-b: Planimetria di progetto dell'area di Via V. Veneto;
- Tav. 5-a.1.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano terra;
- Tav. 5-a.2.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1°, 3°, 5°;
- Tav. 5-a.3.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 2°, 4°;
- Tav. 5-a.4.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 6°;
- Tav. 5-a.5.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: pianta piano 1° interrato;
- Tav. 5-b: Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta generale di progetto;
- Tav. 6-a.v: Progetto di sistemazione dell'area di Via E. Berlinguer: prospetti e sezioni di progetto;
- Tav. 6-b: Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta, prospetti e sezioni corpo servizi;
- Tav. 7.v: Computo delle superfici e volumi di progetto – determinazione dei parametri urbanistici;
- Tav. 8.v: Opere di urbanizzazione: allaccio alle reti pubbliche;
  - Studio idrogeologico e idraulico
  - Relazione geologica;
  - Schema di convenzione;

Nel corso delle sedute della conferenza, l'autorità procedente ha integrato atti ed elaborati di cui innanzi con la seguente documentazione:

- nota prot. n.34670 del 08.09.2022, recante chiarimenti:
  - Relazione chiarimenti;
- nota prot. n.37713 del 27.09.2022, recante le seguenti integrazioni:
  - Tav. 6-b: (agg. Sett. 2022): Progetto di sistemazione dell'area di Via V. Veneto: pianta, prospetti e sezioni corpo servizi di progetto; foto-inserimento;
- nota prot. n.39629 del 10.10.2022, recante le seguenti integrazioni:
  - Relazione di Compatibilità Paesaggistica;
  - All.1 – progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto: (Area1);
  - All.2 – progetto di sistemazione area di Via Vittorio Veneto: pianta, prospetti e sezioni del corpo servizi di progetto;
  - All.3 – progetto di sistemazione area di Via Berlinguer: (Area2);
- nota prot. n.39634 del 10.10.2022, recante le seguenti integrazioni:
  - All.4 – Foto-inserimento
- nota prot. n.51324 del 22.12.2022, recante ulteriori chiarimenti:
  - Relazione chiarimenti
- nota prot. n.8897 del 20.02.2023, recante le seguenti integrazione chiarimenti:
  - deliberazione CC n. 58 del 30.07.2004 di adozione PdL maglia n. 9 di PRG;
  - deliberazione CC n. 04 del 01.02.2005 di approvazione PdL maglia n. 9 di PRG;
  - TAV R di progetto di variante di PdL maglia n. 9 di PRG - Relazione tecnica illustrativa e sulle barriere architettoniche;
  - TAV 1 di progetto di variante di PdL maglia n. 9 di PRG – parametri tecnico-urbanistici ed elaborati grafici su base PRG, catastale e aerofotogrammetrica;

Nel corso delle sedute della conferenza, sono pervenuti i seguenti pareri e richieste di integrazioni:

- nota prot. 35522 del 28.12.2022, dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- nota della Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) – prot. 1463 del 06.02.2023, in cui si invitava l'autorità procedente comunale alla riapertura dei termini della CdS con contestuale 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;11094 del 02.03.2023, della Regione Puglia – Sezione Urbanistica;

- nota 11094 del 02.03.2023, della Regione Puglia – Sezione Urbanistica;
- nota del 13.03.2024 – prot. 0131592/2024, della Regione Puglia, Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture, in cui 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. 15206 del 22.03.2023, il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture comunale, ha comunicato la riapertura dei termini della 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, oltre a richiedere alla Regione Puglia – Sezione Autorizzazioni Ambientali (VAS) in qualità di (Autorità Competente), l'attivazione, nel modulo amministrativo della Conferenza di Servizi in oggetto, dell'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, quale integrazione procedimentale VAS.

Con nota prot. n. 7076 del 02/05/2023, 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.

Con Determina Dirigenziale n. 53 del 08.02.2024, 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 4 "Zona Sant'Andrea" – Variante Urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008, delle maglie nn. 60, 9 e 104 di PRG, (pubblicato sul BURP n. 48 del 13.06.2024).

Con nota prot. n. 52941 del 27.08.2024, l'autorità procedente ha trasmesso la Determinazione n. 867 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 22.03.2023 con relati allegati, (pubblicato sul BURP n. 48 del 13.06.2024).

All'esito della riapertura dei termini della conferenza del 22.03.2023 - prot. 15206 sono giunti i seguenti pareri:

- Parere endoprocedimentale n. 53 del 08.02.2024, ai sensi della LR n. 44/2012 e del RR n. 18/2013, della Regione Puglia Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, in qualità di autorità competente, che a seguito della conclusione delle procedure di consultazione degli enti territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale, in seno della conferenza di Servizi, ha dichiarato di non assoggettare a procedura VAS, il programma di riqualificazione urbana – Ambito 4 – "Zona Sant'Andrea" – variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6 della LR 21/2008 delle maglie nn. 60, 9 e 104 di PRG, recependo le prescrizioni indicate dai SCMA;
- Parere favorevole della Regione Puglia Sezione Urbanistica Servizio Riqualificazione urbana e Programmazione Negoziata, che nel corso delle sedute della conferenza ha espresso favorevolmente con nota prot. N. 11094 del 02.03.2023;
- Parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, prot. N. 34658 del 05.12.2023.

Con nota prot. n. 52941 del 27.08.2024, l'autorità procedente ha trasmesso la Determinazione n. 867 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 22.03.2023 con relati allegati, (pubblicato sul BURP n. 72 del 05.09.2024).

La proposta di intervento ricade nell'Ambito 4 – *Zona Sant'Andrea*, individuato dal Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana approvato con DCC n.17/2011. In particolare, l'intervento interessa tre distinte aree e precisamente:

- 1) area in prossimità alla Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, compresa nella maglia 60 di PRG, destinata ad "*Attrezzature collettive e di uso collettivo*", nello specifico per "strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.";
- 2) area in prossimità alla Via E. Berlinguer, compresa all'interno del P.d.L. della maglia n. 9 di PRG, destinata a "commerciale";
- 3) area in prossimità di Via Padre Kolbe, compresa all'interno della maglia 104 di PRG, destinata ad "*Attrezzature collettive e di uso collettivo*", nello specifico a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant'Andrea.

Le linee guida della proposta sono caratterizzate da:

- a. Riqualficazione ambientale dell'area 1 ricadente nella maglia 60 di PRG, compresa tra Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, destinata ad "Attrezzature collettive e di uso collettivo, al fine di:
- affrontare il problema della presenza di superfetazioni ubicati all'interno dell'area a rischio idrogeologico e quindi ridurre il rischio per i residenti;
  - attrezzare l'area da destinare a standard urbanistici (parco pubblico con pista ciclabile (bici-park) e verde attrezzato per area (dog-park) attualmente in stato di abbandono, consentendo di garantire uno standard di vivibilità adeguati ai residenti dei contesti limitrofi e di svolgere attività sociali e di formazione ed indirizzo dei ragazzi;
  - completare la riqualficazione delle aree adiacenti alla rete ferroviaria di Via S. Martino-Via V. Veneto.
  - mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull'area a margine del lotto con la realizzazione di un bacino di laminazione;
  - cessione al comune dell'intera "area 1" con relative attrezzature, in cambio di un'edificabilità fondiaria di 1,25 mc/mq per residenze a trasferirsi all'interno "dell'area 2" di Via E. Berlinguer, il tutto in ossequio alle disposizioni impartite dalla Legge Regionale n. 18 del 30.04.2019;
- b. ritipizzazione urbanistica dell'area 2 di Via E. Berlinguer, in luogo della sua attuale destinazione per le attività commerciali, al fine di:
- completare l'edificazione del comparto 2 della maglia 9 di PRG, derivante da una vecchia e anacronistica previsione di PdL a destinazione commerciale (corpo di fabbrica di circa 10.000 mc.), con un nuovo corpo di fabbrica di 10.000 mc con destinazione residenziale e 2.000 mc per destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)..
  - aumentare, la disponibilità di alloggi in una zona completamente urbanizzata, senza consumare ulteriore suolo, evitando di realizzare un ulteriore contenitore con destinazione commerciale che, se utilizzato, contribuirebbe ad aumentare la pressione urbanistica su un'area che di fatto ha una destinazione e utilizzazione residenziale.
- c. dotare il comprensorio di Sant'Andrea in Via Padre Kolbe, di una importante struttura sociale, nello specifico ad una nuova scuola per l'infanzia, mediante:
- cessione, già avvenuta da parte del soggetto attuatore, dell'area (Fg 9 - p.lla 130 di mq 2.995) destinata a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant'Andrea, dove sorgerà un asilo nido a carico del comune interessato da finanziamento pubblico.

Tali indirizzi trovano attuazione nei seguenti interventi:

- 1) Per l'area 1) compresa tra Via V. Veneto e Via Gen. L. Cadorna, è prevista la realizzazione di un parco pubblico con pista ciclabile (bici-park) e verde attrezzato per area dog-park, un corpo servizi con w.c. pubblici, nonché di un bacino di laminazione, a mitigazione del rischio idrogeologico gravante sull'area, disposto a margine della medesima area di intervento. Successivamente l'intera area sarà ceduta al Comune dal proponente.
- 2) Per l'area 2) compresa tra Via Via E. Berlinguer, è previsto a fronte della sua attuale destinazione per le attività commerciali ad una destinazione di edilizia mista commerciale/residenziale con annessi servizi;
- 3) Per l'area 3) in via Padre Kolbe, è prevista la cessione al comune da parte del proponente dell'intero suolo censito al Fg 19 - p.la 130, dove sorgerà un asilo nido a carico del comune.

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

- a) AREA DI VIA V. VENETO  
*destinazione del lotto: strutture di uso collettivo – bicipark con annessi servizi e area verde attrezzata per dog-park*
- Sup. fondiaria lotto: mq 6.572;
  - Iff considerato: **1,25** mc/mq
  - Volume max edificabile (6.572x1,25): mc **8.215,00**
  - Superficie standard da reperire (ex D.M. 144/68): mc 8.215/mc 100x18mq/ab= mq **1.478,70**
- b) AREA DI VIA E. BERLINGUER  
*destinazione del lotto: Area fondiaria mista per attività commerciali e residenze*
- Sup. intero lotto: mq 2.130 di cui;
  - Sup. fondiaria: mq 1.430;
  - Sup. a standard interno alla maglia: mq 700;
  - Iff per attività commerciali/servizi: **1,40** mc/mq
  - Iff per residenze: **1,25** mc/mq

- Volume max edificabile per attività commerciali/servizi:  $1.430 \times 1,40$  mc/mq = mc 2.002,00
- Volume max edificabile per residenze:  $1.430 \times 1,25$  mc/mq = mc 1.787,50
- Volume max insediabile nel Lotto: Vol. commerciale + Vol. residenziale (da lotto di Via Berliguer e di Via Veneto) = mc 12.004,50  
di cui mc 10.002,50 per residenze e mc 2.002,00 per attività commerciali/servizi;
- Volume residenziale di progetto: mc 10.002,26
- Volume per attività commerciali/servizi di progetto: mc 2001,69
- Volume complessivo insediato: mc 12.003,95 < 12.004,50 mc
- Superficie per attività commerciali/servizi: mq 526,76
- Distanza minima dal ciglio strada: mt 5,00
- Distanza minima dai confini con lotti privati: mt 5,00
- Distanza minima tra fabbricati: mt 10,00 salvo possibilità di costruzione in aderenza
- Sup. coperta max 35%
- Sup. coperta di progetto: mq 741,45 = 34.81% di S.F.
- Altezza massima di fabbricazione: mt 16,00 + attico se non si supera h max
- Altezza massima di progetto: mt 15,80 + attico
- Distanza minima dai confini con area pubblica interna: mt 3,00

#### VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PER LA RESIDENZA

- Superficie min. a parcheggi per la residenza ex L. 122/89 = Volume complessivo/100x10 = mc 12.003,95/100x10 = mq 1.200,40
- Superficie parcheggi di progetto ex L. 122/89 (vedi Tavv. 5-a.5) = mq 1.393,63 > Sup. min

#### VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PER IL LOCALE COMMERCIALE

- Superficie Utile commerciale al netto dei bagni: mq 474
- Superficie min. a parcheggio ex RR 11/2018 per locali commerciali con superficie utile di vendita minore di mq 600 è pari a  $0.70 \times$  sup. utile di vendita ovvero:  $474 \times 0.70$  = mq 331.80
- Superficie a parcheggio per commerciale di progetto: mq 464.72 > mq 331.80

#### DETERMINAZIONE AREE A STANDARD E INDICI TERRITORIALI

- Superficie min per area a standard = 2.221,92 di cui:
  - o Superficie area a standard per residenze =  $10.002,50 / 100 \times 18$  mq = mq 1.800,45
  - o Superficie per area a standard per attività commerciali = mq 526,84 x 0,80 = mq 421,47
- Superficie a standard di progetto = mq da p.lla 130, fig. 19, di cui:
  - o Superficie per area a standard per attività commerciali = mq 424 > mq 421,47
  - o Superficie per area a standard per residenze = mq 2571 > mq 1'800,45
- **I.f.t. per residenze = Volume di progetto/sup. territoriale = mc 10.002,26 / (6.572+2.130+2.571) = 0,887276 mc/mq**
- **I.f.t. per attività commerciali/servizi = Volume di progetto /sup. territoriale = mc 2.001,69 / (2.130+424) = 0,78374 mc/mq**

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

**CSU =  $50\% \times MV \times (1,20 - 20\%) = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)] = 865.294,45 \text{ €}$** , 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 = 2.188.680,90 €;
    - VM1: valore di mercato (del suolo costruito) dopo la trasformazione = 7.692.466,00 €;
    - CT1: costo di trasformazione = 5.503.785,10 €;
  - o VT0: valore attuale del suolo = 458.092,00 €.
    - VM0: valore di mercato (del suolo) prima della trasformazione = 4.402.000,00 €;
    - CT0: costo di trasformazione = 3.943.908,00 €;

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 (2.074,00 €/mq = media ponderata tra 2.200,00 €/mq res e 1.400,00 €/mq negozi), risulta pari a 7.692.466,00 €;

il costo di trasformazione (CT1) pari a 5.503.785,10 €, 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 (VTO) pari a 458.092,00 €, è stato calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente.

Il valore di mercato (VM0) pari a 4.402.000,00 €, ha tenuto conto delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pari a 1.550,00 €/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 3.943.908,00 €, 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** (consistente in opere di mitigazione della pericolosità idraulica, bike park, dog park e corpo di fabbrica per info-point) porta ad un importo pari a **856.302,00 €** (rif. Tab stima opere pubbliche) che attualizzato ai parametri ISTAT nov 2024 risulta pari a € **935.938,09 €**, quest'ultimo importo è superiore al **CSU** (865.294,45 €), 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 tre distinte aree tipizzate dal vigente PRG come "zona attrezzature collettive e di uso collettivo" all'interno della maglia 60 (Via V. Veneto - Via Gen. L. Cadorna), come "zona commerciale" (Via Enrico Berlinguer) all'interno della maglia 9 e come "zona attrezzature collettive" standard urbanistico ex DM 1444/68 del Quartiere Sant'Andrea, all'interno della maglia 104 (Via Padre Kolbe), dislocate all'interno dell'ambito 4 – Zona Sant'Andrea del DPRU.

##### ART. 3 (descrizione degli interventi)

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

1. realizzazione di un parco pubblico con pista ciclabile (bici-park) e verde attrezzato per area dog-park, un corpo servizi con w.c. pubblici, nonché di un bacino di laminazione, a mitigazione del rischio idrogeologico gravante

sull'area disposto a margine della medesima area di intervento, e successivamente l'intera area sarà ceduto al Comune dal proponente, come indicato nell'elaborato Tav. 5/B,.

2. realizzazione di un edificio a destinazione edilizia mista, commerciale/residenziale con annessi servizi, in Via E. Berlinguer, a fronte della sua attuale destinazione per le attività commerciali, costituito da un piano terra ad uso commerciale e quattro piani più attico e un piano interrato, come meglio indicati nelle Tavv. 5-a.1.v; 5-a.2.v; 5-a.3.v; 5-a.4.v; 5-a.5.v;
3. cessione al comune, da parte del proponente, dell'intero suolo di Via Padre Kolbe, censito al Fg 19 - p.IIa 130, destinato a standard urbanistico ex DM 1444/68 del Quartiere Sant'Andrea dove sorgerà un asilo nido a carico del comune;

#### 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 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 13:25:43

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

Giacomo  
Losapio  
19.02.2025  
13:25:44  
GMT+02:00