

COMUNE DI BARI

**Deliberazione C. C. 22 febbraio 2021, n. 16**

**Approvazione variante urbanistica.**

**OGGETTO: Variante al Sub Ambito 1 A Stazione del "Piano d'Area per la zona compresa tra corso Vittorio Veneto, via Brigata Regina, corso Mazzini, via Napoli, via Ravanas in variante al PRG" approvato con D.G.R. n.54 del 26.01.2010 e D.G.R. n.650 del 09.03.2010. Soggetto proponente FERROTRAMVIARIA S.p.A.**  
**Approvazione ai sensi dell'art.16 co.10 e 10bis della LR. n.20/2001 e s.m.i. e approvazione schema di convenzione integrativa**

Il Sindaco sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, riferisce che il presente provvedimento propone l'approvazione di una variante distributiva isovolumetria del Sub Ambito 1 A Stazione del vigente Piano d'Area, approvato secondo il modulo procedimentale dell'Accordo di Programma già perfezionato e convenzionato.

**PREMESSO che:**

- In data 23.10.2000 veniva sottoscritto tra Comune di Bari, Regione Puglia e Ministero LL.PP. l'Accordo Quadro PRUSST. Nel 2002, nelle more dell'approvazione, intervenivano vincoli del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) e le risultanze delle analisi dell'inquinamento dell'area dell'ex Gasometro.
- Con nota prot.n.149156 del 08.06.2009 il Sindaco richiedeva al Presidente della Giunta Regionale la stipula di un Accordo di Programma (AdiP), su proposta di Ferrotramviaria S.p.A., ex art.34 del D.Lgs. n.267/2000, per il "Piano d'Area per la zona compresa tra corso Vittorio Veneto, via Brigata Regina, corso Mazzini, via Napoli, via Ravanas in variante al PRG" (di seguito PdiA) rientrante nell'OBIETTIVO C del PRUSST "Città di Bari" e finalizzato, in sintesi:
  - a. all'acquisizione del Comune a spese di Ferrotramviaria di un'area demaniale (scheda BAB 817) tipizzata a Servizi per la Residenza (area nord-ovest, nella quale realizzare un edificio per uffici comunali) nel SUBAMBITO 1B;
  - b. alla cessione da Ferrotramviaria al Comune di un'area, nel SUBAMBITO 1B;
  - c. alla costruzione e cessione a cura e spese di Ferrotramviaria di una scuola materna completa di pertinenze;
  - d. al completamento e cessione della viabilità, con il prolungamento di via A. Garibaldi a cura di Ferrotramviaria;
  - e. alla realizzazione da parte di Ferrotramviaria di volumetrie terziario/residenziali con facoltà di alienazione.
- Con DGR n.54 del 26.01.2010 l'AdP veniva approvato. Tale provvedimento prevede che a Ferrotramviaria S.p.A. sia attribuita (vedasi pag.11 della deliberazione):
  - in B9 una superficie di 9.796mq (amb.1) ed una volumetria totale di 68.572mc;
  - in SR una superficie di 13.597mq (amb.1) con Parcheggio multipiano per "13.372,80 mc (vol=0)" e scuola materna per 3.675mc da cedere al Comune.
- Con nota prot. n.50818 del 25.02.2010, rilevati errori materiali nella DGR n.54/2010, il Sindaco ne richiedeva la rettifica, di seguito intervenuta con DGR n.650 del 09.03.2010, pubblicata sul BURP n. 74 del 26.04.2010 (All.A).
- L'AdiP veniva sottoscritto in data 24.03.2010. Al punto 7) dell'Accordo medesimo gli Enti sottoscrittori convenivano che "Nel caso in cui il presente accordo non abbia attuazione, le determinazioni assunte nei precedenti § § si intendono caducate di diritto e conseguentemente poste nel nulla e l'area interessata come innanzi individuata riacquista l'originario regime urbanistico", (All.B).
- Con DCC n.26 del 21.04.2010 il Consiglio comunale ratificava l'AdiP.
- Il DPGR n.611 del 20.05.2010, pubblicato sul BURP n. 94 del 27.05.2010, approvava definitivamente l'Accordo (All.C).

- In data 16.01.2012 veniva stipulato atto di Convenzione a rogito notaio P. Di Marcantonio - rep. n.133307 – Raccolta n. 44480 - che, tra l'altro, prevede nelle premesse (cfr. pag. 3-4, p.to 4):
  - costruzione e cessione al Comune a totale carico di Ferrotramviaria della scuola materna (SLP 735mq) su un lotto di 2.415mq (Progetto di cui all'Allegato "C" della Convenzione, che ha localizzazione delle aree e del manufatto differenti dal PdiA approvato);
  - realizzazione e cessione al Comune a totale carico di Ferrotramviaria della viabilità interna di PdiA in prosieguo di via A. Garibaldi, per 460mq (Progetto di cui all'Allegato "D" della Convenzione). Si segnala che la realizzazione è prevista per 1.776mq (cfr. pag.10 DGR n.54/2010 – Tabella "Opere a carico del privato da cedere gratuitamente al pubblico) comprensiva di sistemazione stradale, illuminazione e sottoservizi;
  - realizzazione e cessione delle aree di Ferrotramviaria costituenti la Viabilità di Piano all'Allegato "E" della Convenzione;
  - possibilità di Ferrotramviaria di realizzare 68.572mc di cui 20.572mc di terziario (30%) e 48.000mc di residenza (70%) (cfr. p.to 5) delle premesse della Convenzione).
  - cessione gratuita del Comune a Ferrotramviaria della part. n.538 al Fg. n.87 (art.3 p.to 9 lett. i) della Convenzione).
- Con nota prot.n.297625 del 27.11.2017 la Ferrotramviaria S.p.A. ha presentato propria istanza di revisione del Piano d'Area che prevede una *"variazione distributiva interna alla maglia"* (All.01).
- Con l'istanza la Ferrotramviaria S.p.A. ha comunicato che *"la variazione più significativa si riferisce alla proposta di migliorare la posizione dell'attuale lotto relativo alla scuola, senza variare l'assetto viario già progettato ed approvato e inoltre l'area che in convenzione si prevedeva di 2415 mq viene estesa a 4940 mq così che l'Amministrazione Comunale potrà in futuro prevedere ulteriori crescite dei plessi scolastici"*. Il proponente ha segnalato, inoltre, che l'intervento edilizio *"interessa parte dell'attuale park and ride riducendone la superficie a seguito della realizzazione della viabilità del prolungamento di via Anita Garibaldi"* e, nella consapevolezza *"della riduzione di funzionalità che si verificherebbe rispetto all'attuale utilizzo"*, ha dichiarato la propria disponibilità ad intervenire su aree prossime - di proprietà comunale - all'intervento edilizio, con interventi di sistemazione ed attrezzamento minimi al fine di utilizzare le stesse a *"parziale scomputo degli oneri concessori che si dovrebbero versare per il ritiro dei successivi PdC"*. Gli interventi previsti nel computo consistono nella demolizione di fabbricati fatiscenti esistenti, nella messa in sicurezza delle aree e nella realizzazione di recinzioni provvisoriale nel sub ambito 1B.
- Con nota prot. n.298297 del 28.11.2017 l'Ufficio, nell'inquadrare la fattispecie relativa all'iniziativa ha chiesto integrazioni al proponente (All.02) e, in pari data, ha inoltrato la proposta con nota prot.n.298356 alle Ripartizioni IVOP e Patrimonio e al Settore Urbanizzazioni Primarie per i pareri di competenza in riferimento all'assetto della viabilità ed agli interventi su suoli comunali (All.03).
- Il proponente con nota prot.n.321412 del 20.12.2017 ha presentato una prima integrazione (All.04).
- L'Ufficio, con nota prot.n.51832 del 23.02.2018 ha chiesto ulteriori integrazioni per la dimostrazione di indici e parametri urbanistici necessari per l'ammissibilità della proposta, ai sensi dell'art.2 della Convenzione sottoscritta (All.05), di seguito assunte al prot.n.63196 del 07.03.2018 (All.06). La proposta integrata, all'esito dell'istruttoria preliminare condotta, è stata sottoposta all'esame del Coordinamento Tecnico Interno (CTI) della Ripartizione Urbanistica in data 10.04.2018 che ha rilevato, giusta verbale in atti, alcune criticità e segnalato la necessità di integrazioni e modifiche, di seguito comunicate al proponente con nota prot.n.105531 del 18.04.2018 (All.07).
- Con nota prot.n.206190 del 01.08.2018 l'Ufficio ha sollecitato alle Ripartizioni IVOP e Patrimonio e al Settore Urbanizzazioni Primarie il riscontro alla richiesta di pareri prot.n.298297 del 28.11.2017, per i quali il proponente ha provveduto per le vie brevi a mettere a disposizione degli uffici interessati gli elaborati aggiornati (All.08).
- Con nota prot.n.210187 del 06.08.2018 il Settore Interventi sul Territorio della Ripartizione IVOP, *"nel rispetto di quanto stabilito dal Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*, ha trasmesso il parere di competenza del Settore Urbanizzazioni Primarie, prot.n.206120 del 31.07.2018,

unitamente agli elaborati vistati di progetto. In particolare, il Settore Urbanizzazioni Primarie nella citata comunicazione prot.n.206120/2018 ha espresso parere favorevole in ordine al progetto ed alla congruità prezzi di cui al computo metrico prodotto dal proponente per il sub ambito 1B (All.09 e vedasi allegato DOC 03 - Computo opere di messa in sicurezza area park and ride, allegato al citato parere IVOP prot. n.210187/2018 e richiamato in seguito).

- La formulazione definitiva della variante distributiva isovolumetrica, a cui l'istruttoria tecnica definitiva fa riferimento, è stata acquisita in data 06.08.2018 al prot. n.210205 (All.10) ed è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato	Titolo	aggiornamento	scala
DOC.1	Relazione	Luglio 2018	
DOC.2	Norme Tecniche di Attuazione	Luglio 2018	
DOC.3	Computo opere di messa in sicurezza area park and ride (copia allegata al parere IVOP prot. n. 210187 del 06.08.2018)	Luglio 2018	
Tav. 01	Planimetria catastale	Luglio 2018	1:500
Tav. 02	Area di intervento su ortofoto	Luglio 2018	1:500
Tav. 03	Lotto scuola già in convenzione raffronto con la proposta di variante	Luglio 2018	1:500
Tav. 04	Estensione lotto scuola da realizzare	Luglio 2018	1:500
Tav. 05	Planivolumetrico proposto	Luglio 2018	1:500
Tav. 06	Parcheggio quota +0,40	Luglio 2018	1:250
Tav. 07	Parcheggio Autorimessa quota +3,45	Luglio 2018	1:250
Tav. 07B	Verde attrezzato – VC - quota +6,45	Luglio 2018	1:250
Tav. 08	Prospetti su gli assi viari	Luglio 2018	1:500
Tav. 09	Sezioni trasversali – Prospetti interni	Luglio 2018	1:200
Tav.10	Dimostrazione sviluppo volumetrie - Sagome Piano d'Area convenzionato	Luglio 2018	varie
Tav. 11	Dimostrazione sviluppo volumetrie sagome e destinazioni Piano d'Area	Luglio 2018	1:500
Tav. 12	Viste prospettiche	Luglio 2018	---

- Con nota prot.n.225865 del 30.08.2018 la Ripartizione Patrimonio ha riscontrato la richiesta di parere sull'iniziativa - prot.n.29856/2017 e successiva prot.n.206190/2018 – significando di “*non ravvedere competenze in materia*” (All.11).

#### **PREMESSO, altresì, che:**

- L'art. 2 della Convenzione sottoscritta, rubricato “Attuazione del programma” prevede che:  
*“2. Al progetto edilizio delle opere private saranno ammesse varianti progettuali che non incidano sul dimensionamento globale volumetrico del predetto “Accordo di Programma” e che non modifichino sostanzialmente l'impostazione progettuale e le percentuali globali di incidenza [ovvero 70% (settanta per cento) “abitativo” e 30% (trenta per cento) “terziario”] e siano comunque conformi alle destinazioni ed ai parametri urbanistici previsti dagli articoli di riferimento delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente (art. 50-57). Tali varianti non possono modificare le volumetrie parziali e totali.*  
*3. Sono ammesse modifiche alle sistemazioni esterne in merito alla distribuzione delle aree verdi e dei parcheggi pertinenziali, a raso o interrati, al fine della più idonea soluzione realizzativa della viabilità pubblica”.*
- La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata in ossequio a quanto stabilito in Convenzione ha, pertanto, proceduto alla istruttoria definitiva della variante distributiva isovolumetrica, **ai sensi dell'art.16 (Formazione dei P.U.E.) della L.R. 27 luglio 2001, n.20 “Norme generali di governo e uso del territorio” e s.m.i. con riferimento ai commi 10 e 10 bis** che testualmente prevedono:  
*“10. La variante al P.U.E. segue lo stesso procedimento di formazione di cui ai commi precedenti. Qualora le variazioni non incidano sul dimensionamento globale del P.U.E. e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, la variante al P.U.E. è approvata con deliberazione del Consiglio comunale, previa acquisizione di eventuali atti di consenso ove necessari.*

10-bis. Le procedure previste dal comma 10 per le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del PUE e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, si applicano a tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, anche se non conformi alla L.R. n. 20/2001”.

#### CONSIDERATO che:

La proposta di **variante distributiva del Sub Ambito 1A Stazione** delle aree a diversa zonizzazione (B9 e SR) prevede la realizzazione su Corso Vittorio Veneto, Via Anita Garibaldi e via Napoli di un complesso edilizio organizzato in n.8 fabbricati in linea, con sviluppo planivolumetrico differente dal PdiA approvato, con variazioni di seguito circostanziate:

- a) **Hmax fuoriterra dei corpi terziario/residenziali del PdiA:** si passa da 21,60m a 29,80m (< 40,00m dell'art.50 delle NTA del PRG per le zone B9).
- b) **Differente allocazione dei volumi terziari rispetto agli “Indirizzi normativi” del PdiA (Piano Terra e Piano 1):** nella proposta il terziario è concentrato nel Lotto H (su corso Vittorio Veneto) per circa 17.000mc; la restante parte (2.500mc circa) è collocata a PT e P1 dei Lotti E, F e G.
- c) **Differenti sedime e Hmax del parcheggio multipiano (ex Lettera D–PdiA):** nella proposta sono presenti n.2 corpi.
  - **CORPO PARCHEGGI:** il blocco parcheggi (D) del PdiA con Hmax fuoriterra di 5,40m (4 livelli di cui 2 interrati), nella proposta attuale, di forma rettangolare, si è ridotto come sedime e consta di 2 livelli con Hmax fuori terra di 6,45m ed occupa la parte ad est del compendio a realizzarsi.
  - **PIASTRA PARCHEGGI:** nuovo corpo di fabbrica che si estende fra i fabbricati terziario/residenziali, con n.2 livelli alle quote +0,45 m e +3,25m, con H max fuoriterra di 6,45m.  
La copertura è costituita da un tetto giardino praticabile le cui superfici concorrono al computo del Verde condominiale (VC) e del verde pubblico attrezzato.
- d) **Diverso posizionamento della scuola materna rispetto alla Convenzione sottoscritta** finalizzato ad organizzare un ‘sistema scolastico’ che raccolga la stessa, il Liceo Artistico Pino Pascali e la scuola elementare Renato Moro. Fra il citato blocco parcheggi e la scuola, i proponenti prevedono la **cessione** di un’ampia area idonea ad allocare un asilo di superficie coperta equivalente, **con un lotto di pertinenza di 4.940mq a fronte dei 2.415mq convenzionati.**
- e) **Variazione della viabilità interna approvata del PdiA** (vedasi tav. 014 Subambiti di trasformazione all’interno del Piano d’Area): restano confermati la realizzazione della prosecuzione del tracciato di via Anita Garibaldi e la sistemazione dei tracciati che fiancheggiano ad ovest ed est la Caserma Italia. Sono presenti variazioni funzionali alla nuova distribuzione del tracciato viario sul lato sud di Caserma Italia.

In ordine alla verifica degli indici e parametri e standard urbanistici sono stati effettuati d’Ufficio i dovuti riconteggi, e di seguito si riporta un quadro riassuntivo di raffronto fra piano approvato/convenzionato e variante distributiva riportante le verifiche effettuate:

INDICE	Unità di misura	PIANO D’AREA APPROVATO CONVENZIONATO	ART. 50 NTA PRG	PROPOSTA DI VARIANTE ISOVOLUMETRICA	VERIFICA D’UFFICIO
UM (unità operativa)	[mq]	9.796	9.796	9.796	verificato
V (Volume massimo realizzabile)	[mc]	68.572	68.572	68.572	verificato
V dei parcheggi	[mc]	0	0	0	verificato
Ift (Indice di fabbricabilità territoriale)	[mc/mq]	7	7	7	verificato
Volume a Destinazione Residenziale	[mc]	48.000	---	48.000	verificato
Percentuale destinazione Residenziale	[%]	70	---	70	verificato
Volume a Destinazione Terziaria	[mc]	20.572	---	20.572	verificato
Percentuale destinazione Residenziale	[%]	30	---	30	verificato

Piani con destinazione residenziale	[n]	Piani da 2° (livello 3) a 5° (livello 6) di tutti i LOTTI	---	- LOTTO A da PT a 3° - LOTTI B/C/D da PT a 9° - LOTTI E/F/G da PT a 9°	in variante al PdiA (nessun rilievo rispetto al PRG)
Piani con destinazione terziaria	[n]	Piani terra e 1° (livelli 1 e 2) di tutti i LOTTI	---	- LOTTI E/F/G da PT a 1° - LOTTO H da PT a 8°	in variante al PdiA (nessun rilievo rispetto al PRG)
Livelli totali	[n]	6	---	10	in variante al PdiA (nessun rilievo rispetto al PRG)
Rc	[%]	Rimando art. 50	max 50% della superficie lorda	max 50% della superficie lorda	verificato
H max	[m]	21,60	40,00	29,80 29,80 (Lotti misti) 27,60 (Lotto H terziario)	in variante rispetto al PdiA (verificato rispetto al PRG)
H Parcheggio (ex Lettera D)	[m]	5,40	---	6,45	in variante (nessun rilievo rispetto al PRG)
H calcolo residenziale	[m]	3,25	---	3,25	verificato
H calcolo terziario	[m]	3,80	---	3,80	verificato
Dc	[m]	Rimando art. 50	H x 0,50 = min. ml.5	H x 0,50 = min. ml.5	verificato
Df	[m]	Rimando art. 50	[(H1 + H2) x 0,5] min. m10	[(H1 + H2) x 0,5] min. m10	verificato
Ds	[m]	Rimando art. 50	a) per strade di larghezza inferiori a 7 ml.: ml.5; b) per strade di larghezza da m. 7 a ml.15: ml.7,50; c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;	a) per strade di larghezza inferiori a 7 ml.: ml.5; b) per strade di larghezza da m. 7 a ml.15: ml.7,50; c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10; <b>SALVO ALLINEAMENTO PREVALENTE</b>	verificato
Vc + P	[mq]	Rimando art. 50	40 mq/100 mq. di SLP edifici non residenziali VC + P = 1669,62 + 377,37 = 2.046,99 mq (minimo di norma)	40 mq/100 mq. di SLP edifici non residenziali Vc + P = 1.162,40 + 1.024,90 = 2.187,30 mq	verificato
Vc	[mq]	Rimando art. 50	50%( Vc+P) Vc=2.046,99/2 = 1.023,49 mq (minimo di norma)	Vc di progetto = 881,40+281= 1.162,40 mq	verificato
P	[mq]	Rimando art. 50	SOMMA di: -1 mq. per ogni 10 mc. del volume totale previsto (L.Tognoli) (1.586,00+358,50 + 4.227,30) = 6.171,80 - min. 50% di Vc+P (834,81+ 188,68) = 1.023, 49  P= 6.171,80 + 1.023,49 = 7.195,29 mq (minimo di norma)	SOMMA di PROGETTO di: -1 mq. per ogni 10 mc. del volume totale previsto (L.Tognoli) (2.269+321,60+3.272,80+ +2.610,00) = 8.473,40 mq  - min. 50% di Vc+P = 1.024,90 mq  Parcheggi di Progetto 8.473,40 + 1.024,90 = 9.498,30mq	verificato

A	[mq]	Rimando art. 50	min. 1posto auto ogni 500 mc. di costruzione o frazioni di essi <b>A=32+92=124 (minimo di norma)</b>	<b>Autorimesse di Progetto 35+138=173</b>	verificato
N. appartamenti di progetto		---	---	<b>137</b>	---

**Per quanto riguarda le superfici a viabilità**, le stesse sono quantificate come di seguito:

– prolungamento via A. Garibaldi	mq	460
– nuova viabilità interna	mq	1.940
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>2.400</b>

**CONSIDERATO, altresì, che:**

- Con la citata nota prot.n.210187 del 06.08.2018 il Settore Interventi sul Territorio della Rip. IVOP “*nel rispetto di quanto stabilito dal Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo nell’ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione*” ha trasmesso il parere di competenza del Settore Urbanizzazioni Primarie, prot.n.206120 del 31.07.2018.
- In particolare il Settore Urbanizzazioni Primarie nella citata comunicazione prot.n.206120/2018 ha espresso parere favorevole in ordine al progetto ed alla congruità prezzi di cui al computo metrico prodotto dal proponente, rappresentando quanto di seguito: “*In merito alla individuazione delle nuova area per la realizzazione del Park&Ride, attualmente presente sull’area oggetto dell’intervento, si evidenzia la primaria importanza che il servizio Park&Ride riveste per il sistema della mobilità cittadina. Pertanto, a parere dello scrivente, è essenziale che la nuova area sia realizzata e resa fruibile preliminarmente alla dismissione di quella attualmente utilizzata. Compatibilmente con le vigenti normative in materia, si chiede, ove possibile, che il nuovo Park&ride sia realizzato con oneri a carico del proponente*”.
- La Ripartizione Patrimonio, con la citata comunicazione prot.n.22865 del 30.08.2018, ha evidenziato di “*non ravvedere competenze in materia*”.
- Nell’istruttoria tecnica del 31.08.2018 (All.12) la Ripartizione Urbanistica nel ritenere procedibile la PROPOSTA DI VARIANTE AL SUB AMBITO 1A STAZIONE, ai sensi dell’art. 16 comma 10 e 10 bis della L.r. n.20/2001, ha segnalato delle prescrizioni da rinviare alla fase di esecuzione degli interventi di seguito riportate:
  - a) *sia rispettata, come nell’accordo di programma approvato e sottoscritto, la contestuale realizzazione delle volumetrie a destinazione residenziale e a destinazione terziaria.*
  - b) *Le aree indicate come Verde attrezzato (tetti giardino praticabili in copertura alla piastra parcheggi a quota +6,45, e alle aree verdi di raccordo rampe) essendo attrezzature di interesse comune del Piano d’Area devono essere liberamente fruibili ed accessibili da utenti pubblici e privati. In fase di rilascio di titolo abilitativo devono essere opportunamente progettate in dettaglio, nel rispetto delle normative vigenti, e dotate di idonei impianti di raccolta acque meteoriche, di illuminazione ecc. Le essenze da prevedere in fase esecutiva devono essere di macchia mediterranea e recinzioni e parapetti devono essere tali da non limitare la visuale del verde.*
  - c) *In virtù del contesto di riferimento caratterizzato dalla presenza di edifici pubblici rilevanti tra i quali la Caserma Italia, vincolata con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia del 23.11.2013, i pannelli fotovoltaici in copertura al corpo parcheggi devono essere opportunamente integrati.*
  - d) *Per aree indicate come Verde condominiale Vc (alla quota +6,45) afferenti al terziario valgono le stesse prescrizioni del punto b).*
- Nella medesima istruttoria la Ripartizione Urbanistica ha evidenziato che “*per quanto attiene gli interventi relativi alle opere a scomputo per la messa in sicurezza e l’attrezzamento temporaneo delle aree di sosta nel Sub Ambito 1B si rinvia ai citati pareri resi dai Settori Interventi sul Territorio e Urbanizzazioni Primarie*

della Ripartizione IVOP, pur evidenziando la necessità di contenere gli interventi nelle aree comunali del Sub Ambito 1B di riferimento alle sole iniziative di messa in sicurezza e demolizione dei fabbricati fatiscenti esistenti”.

- In tale sede la Ripartizione Urbanistica ha inquadrato, inoltre, l’endoprocedimento di VAS da espletare, preordinato alla approvazione consiliare, per il quale con comunicazione prot.n.248913 del 21.09.2018 il Comune di Bari in qualità di Autorità Procedente ha attestato per la variante distributiva isovolumetrica la ricorrenza della fattispecie di cui all’art.7 co.2 lett.a) punto VII del R.R. n. 18/2013 e s.m.i., trattandosi di *“VII. modifiche ai piani urbanistici comunali attuativi che non comportano variazioni al perimetro delle zone territoriali omogenee o dei contesti territoriali, o alle relative destinazioni d’uso ammesse, non prevedono incremento degli indici di fabbricabilità, delle altezze massime consentite o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”* (All.13).
- Con nota prot.n.240262 del 13.09.2018 (All.14) la Società COSTRUZIONI B&T s.r.l. – in qualità di soggetto attuatore dell’intervento come proposto da Ferrotramviaria S.p.A. – ha dichiarato la propria disponibilità ad eseguire, oltre l’intervento edilizio proposto:
  - *Realizzazione di un locale di circa 90mq posizionato al piano terra delle zone a porticato, da individuarsi su via Napoli o su via A. Garibaldi, che sarà trasferito all’Amministrazione del Comune di Bari dotato di agibilità, da cedersi all’Amministrazione per gli usi che riterrà opportuni.*
  - *Realizzazione della sistemazione di tutti i prospetti interni della cortina costituita dai fabbricati al perimetro dell’area di intervento sul lato di via Napoli. Tale intervento di riqualificazione dovrà essere concordato con tutti i condomini che fanno parte della cortina descritta. Le opere di riqualificazione saranno a totale carico della soc. B&T s.r.l. che le dovrà eseguire prima del rilascio del certificato di agibilità dell’intero comparto di intervento.*
  - *Quanto descritto quale impegno, costituirà parte dell’atto di riconvenzionamento che si dovrà sottoscrivere tra il Comune di Bari e la soc.B&T srl.*
- Con la citata nota prot.n.240262 del 13.09.2018 la società attuatrice ha depositato due ulteriori elaborati grafici:

Elaborato	Titolo	aggiornamento	scala
Tav. 6a	Stato dei luoghi confine via Napoli	Agosto 2018	1:250
	Documentazione fotografica Stato dei Luoghi confine via Napoli	Agosto 2018	

- Con nota rif. AOO\_089/21/2018/10145 la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali ha preso atto dell’avvio della procedura di registrazione del piano urbanistico, giusta citata attestazione della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata prot. n.248913 del 21.09.2018. Successivamente in data 04.12.2018 con determinazione dirigenziale n.210 – acquisita a mezzo pec al prot. n.331257 del 05.12.2018 della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali (Autorità Competente per la VAS) ha dichiarato *“la sussistenza delle condizioni di esclusione di cui all’art. 7, comma 7.2, lett.a) punto VII del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18”* e conseguentemente ha dichiarato *“assolti gli adempimenti in natura di VAS”* per il piano oggetto del presente provvedimento. La citata determinazione demanda al Comune di Bari, Autorità Procedente, l’adempimento degli obblighi stabiliti dall’art. 7 del suddetto regolamento, *“con particolare riferimento all’obbligo di dare atto della conclusione della procedura nell’ambito dei provvedimenti di adozione e/o approvazione”* (All.15).
- Con nota prot. n.281108 del 19.10.2018 l’Assessore pro tempore all’Urbanistica e Politiche del Territorio ha richiesto alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata di relazionare in ordine ad elementi di merito della proposta e ad aspetti procedurali a seguito di perplessità sorte in sede di discussione in seno al Municipio, e precisamente in quanto *“all’esito della discussione nella Commissione municipale della proposta di variante in oggetto [...] è emerso che gli “Indirizzi normativi” allegati all’Accordo di programma si discostano da quelli assunti dalla proposta di variante al Piano d’area per quanto attiene, in particolare, alle altezze degli edifici [...]”* (All.16).
- Con nota prot. n.287922 del 25.10.2018, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha riscontrato la

richiesta assessorile *“ferme restando - anche nello specifico aspetto segnalato (le altezze) - le valutazioni dell’organo politico, discrezionali, da esercitare nei modi e nelle forme previste dalla normativa vigente, all’atto dell’esame della proposta di variazione al Piano d’Area rispetto alla quale la valutazione del Consiglio Municipale rappresenta un significativo passaggio”* (All.17).

- Successivamente il citato provvedimento regionale di esclusione da VAS è stato inoltrato al Municipio I competente quale ulteriore atto necessario alla compiuta formalizzazione della proposta di deliberazione consiliare con nota prot. n.66672 del 06.03.2019, rappresentando che la prima richiesta di parere ex art. 55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo era stata effettuata con prot. n.249319 del 21.09.2018, alla quale era seguita la comunicazione prot. n.287922 del 25.10.2018 in riscontro alla richiesta dell’Assessore *pro tempore* all’Urbanistica e Politiche del Territorio aveva richiesto i citati chiarimenti prot. n.281108/2018 (All.18).
- Con nota al prot. n.102567 del 09.04.2019 (rif. 4258 del 08/04/2019) la Ferrotramviaria S.p.A. ha presentato sollecito a riscontrare l’istanza di cui all’iniziativa, rilevando l’assenza del perfezionamento consiliare e chiedendo all’Amministrazione di procedere allo stesso con sollecitudine (All.19).
- Con nota prot. n.107852 del 12.04.2019 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha riscontrato il sollecito di Ferrotramviaria S.p.A. rappresentando di aver provveduto per gli aspetti di competenza e di essere in attesa del parere municipale ed evidenziando, inoltre, che relativamente *“ai lavori del Consiglio comunale a far data dall’11 aprile 2019 e fino alla proclamazione dei nuovi eletti, l’art.38 co.5 del TUEL dispone specificamente quali provvedimenti possono essere adottati, dopo la pubblicazione del decreto di indizione dei comizi elettorali. In conseguenza il provvedimento di che trattasi sarà ragionevolmente oggetto dei lavori dell’Assemblea comunale nel corso della prossima Consiliatura”* (All.20).
- Con nota prot. n.187223 del 03.07.2019 – richiamando precedenti analoghe richieste in atti n.66672 del 06.03.2019 e n.249319 del 24.09.2018 e la documentazione di progetto già disponibile in forma cartacea presso gli uffici municipali - la Ripartizione Urbanistica ha segnalato la necessità di acquisizione di parere del Municipio I competente per territorio, ai sensi dell’art. 55 sul Decentramento Amministrativo. (All.21).
- Con nota prot. n.207698 del 18.09.2020 la Ripartizione Urbanistica ha rinnovato la richiesta di parere del Municipio I chiedendo riscontro entro 15 gg dalla stessa (All.26).

#### **RILEVATO che:**

- Con nota prot. n.289991 del 30.10.2019 (All.22) la Ripartizione Urbanistica ha chiesto chiarimenti procedurali in ordine alla *“variazione distributiva interna alla maglia”* - incardinata nell’alveo dell’accordo di programma sottoscritto - alla Sezione Urbanistica della Regione Puglia. In particolare, è stato richiesto alla Sezione regionale Urbanistica *“[...] parere in merito alla percorribilità o meno dell’approvazione della variazione al PdiA secondo il modulo procedimentale dell’art.16, commi 10 e 10-bis della L.R. n.20/2001 (con unico passaggio in Consiglio comunale) in ragione della non conformità di quanto proposto con la disciplina di dettaglio degli “Indirizzi Normativi”. Tanto in considerazione del fatto che la variazione delle altezze rispetto a quanto originariamente espresso con l’Accordo di Programma nei richiamati “Indirizzi Normativi”:*
  - *risulta conforme - in ogni caso - alle disposizioni dell’art.50 delle NTA del PRG, applicabile in ragione della nuova tipizzazione a “terziario/direzionale di tipo B9” riveniente dall’efficacia dell’accordo e della variante urbanistica sottesa allo stesso;*
  - *non rientra tra le modifiche richiamate dal citato comma 10 dell’art.16 della L.R. n.20/2001 (variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del P.U.E. e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico).*

*Viceversa, ove codesta Sezione regionale ritenga di rispondere negativamente si chiede se le modifiche proposte inducano la necessità di approvazione rinnovando per intero l’iter dell’Accordo di Programma”.*
- Con nota rif. AOO\_079/PROT04/02/2020\_0001132, al protocollo comunale n.33010 del 04.02.2020 la Sezione regionale Urbanistica - Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata ha riscontrato la richiesta di chiarimenti ritenendo condivisibile *“in relazione alle caratteristiche delle modifiche proposte e della qualificazione del Piano d’Area come strumento urbanistico esecutivo”* la determinazione in ordine



al modulo procedimentale 'semplificato' - ex art. 16 commi 10 e 10-bis della L.R. n. 20/2001 – “[...] anche alla luce di quanto disposto dall’art. 8 della L. 167/1962, così come modificato ed integrato dall’art. 34 della Legge 865/1971. [...] Peraltro la variazione distributiva interna alla maglia, proposta da Ferrotramviaria S.p.A., dovrà essere approvata con deliberazione di Consiglio Comunale di Bari che dovrà contestualmente provvedere ad apportare le necessarie variazioni alla convenzione stipulata”. La nota regionale ha inoltre precisato quanto segue: “[...] rimanendo sostanzialmente inalterati i contenuti delle proposte progettuali approvate con le DGR n. 54/2010 e n. 650/2010 posti alla base dell’accordo di programma sottoscritto in data 24.03.2010, i vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento ed a base della variante urbanistica, a suo tempo approvata, non appaiono in alcun modo modificati con la variazione distributiva proposta. Le necessità pubbliche a base dell’Accordo di Programma appaiono comunque salvaguardate come anche non risultano variati, in maniera sostanziale, i relativi obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Gli obiettivi del programma, approvato e siglato, sono comunque rispettati. Di conseguenza si ritiene non necessario dover rinnovare l’iter dell’accordo di programma che in caso contrario risulterebbe essere solo un inutile aggravio procedimentale” (All.23).

**RITENUTO** che:

- la condivisione in sede regionale del modulo procedimentale segnalato dall’istruttoria tecnica della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata prevede la valutazione in sede consiliare della proposta di variante isovolumetrica distributiva interna alla maglia, anche a conferma del beneficio pubblico sotteso all’iniziativa con contestuale approvazione delle “necessarie variazioni alla convenzione stipulata”;
- gli ulteriori interventi convenzionali assunti dai proponenti e dal soggetto attuatore l’iniziativa siano inquadrabili in una strategia di riqualificazione complessiva dell’area di intervento e del più ampio contesto costituito dal Piano d’Area approvato e non hanno interferenze e non introducono elementi di novità rispetto all’istruttoria tecnica condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata conclusa in data 31.08.2018;
- la cessione all’Amministrazione Comunale di un locale dotato di agibilità al piano terra dei corpi edilizi a farsi, su via Napoli o su via Anita Garibaldi, senza aumento delle volumetrie di progetto, rappresenta un beneficio per il Comune di Bari che potrà disporre per attività di presidio nel territorio, connesse alla socialità ed al welfare;
- come chiarito dalla citata corrispondenza con la Sezione regionale Urbanistica, il Consiglio Comunale debba esprimersi in ordine alla variante distributiva isovolumetrica al Sub Ambito 1 A del Piano d’Area, ai sensi dei commi 10 e 10 bis dell’art. 16 della L.R. n. 20/2001 e s.m.i., con contestuale approvazione degli interventi sulle aree comunali del Sub Ambito 1B aventi la finalità della messa in sicurezza delle aree medesime con la rimozione dei fabbricati fatiscenti esistenti e in ordine al perfezionamento dello scambio delle aree, previsto nell’Accordo di Programma sottoscritto, cedute in convenzione.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**UDITA** la relazione del Sindaco, sulla base della istruttoria condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e fatta propria;

**VISTI**

- le DD.GG.RR. n.54/2010 e n.650/2010;
- l’Accordo di Programma sottoscritto in data 24.03.2010;
- la DCC n.26/2010;
- il DPGR n.611/2010;
- la Convenzione stipulata in data 16.01.2012;
- la proposta presentata da Ferrotramviaria S.p.A.;
- il PRG del Comune di Bari vigente e le relative NTA;
- l’istruttoria tecnica condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e le prescrizioni ivi segnalate;
- il parere favorevole degli Uffici della Ripartizione IVOP con le indicazioni riportate negli stessi;
- la comunicazione prot. n.225865/2018 della Ripartizione Patrimonio;

- il parere espresso dal CTI nella riunione del 10.04.2018;
- gli ulteriori impegni assunti dal proponente/soggetto attuatore con nota prot. n.240262 del 13.09.2018;
- la formulazione definitiva della proposta di variante isovolumetrica al prot. n.210205 del 06.08.2018;
- l’attestazione di sussistenza delle condizioni di esclusione da VAS prot. n.248913 del 21.09.2018;
- la determinazione dirigenziale della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali n.210 del 04.12.2018;
- la nota prot. n.33010 del 04.02.2020 della Sezione regionale Urbanistica - Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione negoziata;
- la richiesta prot. n.158425 del 15.07.2020 della Ripartizione Urbanistica in ordine ad aspetti esecutivi (All.24).;
- il riscontro al prot. n.168982 del 27.07.2020 (rif. 8970 del 27/07/2020) fornito da Ferrotramviaria sulla base di relazione asseverata dal tecnico incaricato (All.25).

**DATO ATTO** che il Municipio I competente per territorio sull’iniziativa non ha fornito riscontro alle richieste, ex art. 55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo, in premessa richiamate, da ultimo effettuate con nota n. 207698 del 18.09.2020 (ALL.26).

#### **VISTI**

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;
- l’art. 8 della L. 167/1962, così come modificato ed integrato dall’art.34 della Legge 865/1971;
- la L.R. n.20/2001 e s.m.i.;
- la L.R. n.44/2012 e s.m.i.;
- il R.R. n.18/2013 e s.m.i.;
- l’art.55 sul Regolamento comunale sul Decentramento Amministrativo.

**VISTO** il parere di regolarità tecnica, espresso dal Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall’art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del TUEL, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi;

**VISTA**, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale, che forma parte integrante della presente;

**RITENUTO** di omettere il parere di regolarità contabile in quanto il provvedimento di che trattasi non prevede riflessi ed oneri finanziari a carico dell’Amministrazione Comunale;

**ATTESA** la competenza del Consiglio Comunale ad adottare il presente provvedimento, in base a quanto previsto:

- dall’art. 42 comma 2 del D.Lgs. n.267/2000;
- dall’art. 16 comma 10 e 10 bis della L.R. n. 20/2001 e s.m.i.;

**VISTO** il parere espresso della Commissione consiliare competente;  
per i motivi espressi in premessa e che di seguito si intendono integralmente riportati;  
con voti \_\_\_\_\_

#### **DELIBERA**

1. **DI DICHIARARE** quanto in premessa indicato e che qui si intende integralmente richiamato, quale motivazione al presente provvedimento, ai sensi dell’art.3 della L. n.241/1900 e s.m.i..
2. **DI APPROVARE**, per quanto in premessa indicato che qui si intende integralmente riportato, alle prescrizioni ed indicazioni degli Uffici comunali della proposta di **variante distributiva isovolumetrica al Sub Ambito 1 A- Stazione del “Piano d’Area per la zona compresa tra corso Vittorio Veneto, via Brigata Regina, corso Mazzini, via Napoli, via Ravanas”** – già perfezionato secondo il modulo procedimentale dell’Accordo di Programma con D.G.R. n.54 del 26.01.2010 e D.G.R. n.650 del 09.03.2010 e convenzionato - ai sensi dell’art.16 commi 10 e 10 bis della L.R. n.20/2001 e s.m.i., costituita dagli elaborati scrittografici di seguito riportati, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

Elaborato	Titolo	aggiornamento	scala
DOC.1	Relazione	Luglio 2018	---
DOC.2	Norme Tecniche di Attuazione	Luglio 2018	---
DOC.3	Computo opere di messa in sicurezza area park and ride (copia allegata al parere IVOP prot. n.210187 del 06.08.2018)	Luglio 2018	---
Tav. 01	Planimetria catastale	Luglio 2018	1:500
Tav. 02	Area di intervento su ortofoto	Luglio 2018	1:500
Tav. 03	Lotto scuola già in convenzione raffronto con la proposta di variante	Luglio 2018	1:500
Tav. 04	Estensione lotto scuola da realizzare	Luglio 2018	1:500
Tav. 05	Planivolumetrico proposto	Luglio 2018	1:500
Tav. 06	Parcheggio quota +0,40	Luglio 2018	1:250
Tav. 6a	Stato dei luoghi confine via Napoli	Agosto 2018	1:250
Tav. 07	Parcheggio Autorimessa quota +3,45	Luglio 2018	1:250
Tav. 07B	Verde attrezzato – VC - quota +6,45	Luglio 2018	1:250
Tav. 08	Prospetti su gli assi viari	Luglio 2018	1:500
Tav. 09	Sezioni trasversali – Prospetti interni	Luglio 2018	1:200
Tav.10	Dimostrazione sviluppo volumetrie Sagome Piano d'Area convenzionato	Luglio 2018	varie
Tav. 11	Dimostrazione sviluppo volumetrie sagome e destinazioni Piano d'Area	Luglio 2018	1:500
Tav. 12	Viste prospettiche	Luglio 2018	---
	Documentazione fotografica Stato dei Luoghi confine via Napoli	Agosto 2018	---

3. **DI APPROVARE, altresì**, lo Schema di Convenzione integrativa rispetto alla Convenzione sottoscritta in data 16.01.2012 (Rep. n. 133307), allegato parte integrante al presente provvedimento.
4. **DI DARE ATTO** che il Comune di Bari, in qualità di Autorità Procedente, per detta proposta di variante distributiva isovolumetrica ha attestato la ricorrenza della fattispecie di esclusione da VAS, prot.n.248913/2018, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 co.2 lett.a) punto VII del R.R. n.18/2013 e s.m.i., e che la Regione Puglia, in qualità di Autorità Competente, con determinazione n.210 del 04.12.2018 del Dirigente della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali ha dichiarato *"la sussistenza delle condizioni di esclusione"* e dichiarato concluso il procedimento afferente la Valutazione Ambientale Strategica.
5. **DI DARE ATTO**, altresì, che aspetti progettuali di dettaglio afferenti alla scala del singolo titolo edilizio sono rinviati alla fase di presentazione degli elaborati esecutivi.
6. **DI DARE ATTO**, infine, che il Municipio I competente per territorio, in merito alle richieste, ex art. 55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo, non ha espresso proprio parere sull'iniziativa non fornendo riscontro alle richieste richiamate in premessa, da ultimo alla nota n.207698 del 18.09.2020.
7. **DI APPROVARE, inoltre**, l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza nel sub ambito 1B con la demolizione di fabbricati fatiscenti esistenti, a parziale scomputo degli oneri concessori, sulle quali i Settori Interventi sul Territorio e Urbanizzazioni Primarie della Ripartizione IVOP hanno espresso pareri favorevoli (prot. n.210187/2018 e n.206120/2018) alle condizioni indicate nei richiamati pareri, ferma restando la necessità che la Ripartizione IVOP attivi le iniziative necessarie alla messa in esercizio previo completamento.
8. **DI DARE MANDATO** al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata di provvedere con gli atti consequenziali, compreso il nuovo convenzionamento fermi restando gli obblighi già assunti dalle parti nella Convenzione precedentemente sottoscritta e quelli assunti con la richiamata nota prot n.240262 del 13.09.2018.
9. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento a Ferrotramviaria S.p.A., soggetto proponente nei confronti delle quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti; alle Ripartizioni IVOP e Patrimonio per gli aspetti di competenza e gli atti consequenziali, ed alla Regione Puglia Sezione Urbanistica.
10. **DI EVIDENZIARE:**
  - che alla presente deliberazione sarà data adeguata pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio on line del Comune per 10 giorni consecutivi ai fini della conoscibilità dello stesso e dell'assolvimento dell'obbligo di pubblicità legale;
  - che gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

del Comune di Bari alla Via F.S. Abbrescia n.82-84 (IV piano), 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;

11. **DI PUBBLICARE** ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n.33/2013 e s.m.i., il presente provvedimento e gli atti tecnici allo stesso allegati sul sito istituzionale del Comune, nella Sezione "Amministrazione trasparente".
12. **DI STABILIRE**, ai sensi dell'art.16, co.8 della L.R. n.20/2001, che la presente deliberazione sia pubblicata, anche per estratto, sul BURP.
13. **DI DICHIARARE**, con separata e unanime votazione, il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 e s.m.i., trattandosi di opere connesse ad accordo di programma già approvato in sede regionale ed efficace.