



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 80 del 28/06/2006**

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 giugno 2006, n. 873

Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Bari per recupero e riqualificazione aree e immobili relativi a stabilimento ex-Gaslini in Bari - Lungomare V. Veneto - in variante al Piano Regolatore Generale, finalizzato alla realizzazione polo produttivo-terziario. Società proponente: "Lease e Rent Company s.r.l.".

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio (Urbanistica ed E.R.P.) Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O., confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

"Il Sindaco del Comune di Bari con nota prot. n. 269337 in data 22.12.2004 ha richiesto al Presidente della G.R. la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000 per il recupero e la riqualificazione delle aree relative agli stabilimenti ex-Gaslini in Bari - Lungomare V. Veneto - al fine di realizzare un polo produttivo - terziario in variante al P.R.G. vigente. Con la stessa nota sindacale si rappresenta testualmente quanto segue:

"Il Dott. Francesco Marino quale amministratore unico della Soc. Lease e Rent Company s.r.l., quest'ultima proprietaria di immobili urbani siti al Lungomare V. Veneto già sede degli Stabilimenti Gaslini, nel manifestare la volontà di ristrutturare detti immobili per la realizzazione di un polo produttivo - terziario, richiede l'avvio della procedura per la sottoscrizione con la Regione Puglia di un Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 della L. 267/2000, per ottenere la variante urbanistica delle aree su cui ricadono gli immobili interessati.

La proposta di intervento ricade sull'area sede delle fabbriche ex Gaslini, poste sul Lungomare di Bari in prossimità della zona fieristica, da molti anni inutilizzate, di superficie catastale complessivamente pari a mq 28.115 e con manufatti che ricoprono una superficie complessiva pari a mq 9.109 e cubatura pari a mc 82.417.

La previsione concerne il recupero, la ristrutturazione integrale e la riconversione dei detti corpi di fabbrica esistenti con specifiche destinazioni ad attività commerciali, artigianali, alberghiere.

La preliminare istruttoria dell'Ufficio si è conclusa con esito sostanzialmente favorevole alla realizzazione dell'intervento, sulla base di valutazioni di finalità pubbliche e di pubblico interesse dell'opera sotto il

profilo urbanistico, sociale ed economico.

L'intervento, ancorché in variante allo strumento urbanistico generale, appare così coerente con la pianificazione urbanistica di recente definizione per la zona.

Provvede alla risistemazione urbanistica di una vasta area della Città ed al recupero e riconversione di aree produttive dimesse ed in stato di abbandono, contribuendo così alla riqualificazione della zona periferica attraverso l'insediamento di attività terziarie di rilievo.

La realizzazione dell'intervento e delle attività previste, oltre a prevedere cospicui investimenti finanziari pubblici e privati, con ricadute dirette sul bilancio comunale (contributi concessori, ICI, tributi vari) ed indirette, comporta l'assunzione di un rilevante numero di addetti - oltre agli effetti espansivi sull'indotto che, nell'attuale contingenza, costituisce un importante e significativo contributo al rilancio occupazionale della Città e del suo hinterland.

Sulla base di quanto sopra rappresentato e stante il riconosciuto interesse pubblico alla realizzazione del programma di intervento, rilevato che la definizione e l'attuazione delle opere necessitano, per la loro completa realizzazione, dell'azione integrata e coordinata dell'Amministrazione Comunale e di quella Regionale, oltre agli altri Enti ed Istituzioni preposte per competenza, con la presente si promuove la conclusione dell' Accordo di Programma e si chiede a codesta Presidenza la stipula dell'accordo medesimo ai sensi dell'art. 34 del D.L.vo n° 267/2000.

Per l'effettuazione dell'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento, quest'Amministrazione provvederà all'uopo, ad indire apposita conferenza di servizi, rimettendo gli atti tecnici relativi della proposta di programma, adeguata alle prescrizioni dell'Ufficio."

Dalla Relazione istruttoria del Comune di Bari - Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia - Settore Pianificazione del Territorio e Gestione del P.R.G., a firma del Direttore del Settore, Ing. Luigi Cea e del Direttore della Ripartizione, Ing. Antonio Colaianni, si rileva il parere favorevole all'Accordo di Programma; di seguito se ne riporta testualmente il contenuto.

Il Dott. Francesco Marino quale amministratore unico della Soc. Lease e Rent Company s.r.l., quest'ultima proprietaria di immobili urbani siti al Lungomare V. Veneto già sede degli Stabilimenti Gaslini, nel manifestare la volontà di ristrutturare detti immobili per la realizzazione di un polo produttivo - terziario, richiese l'avvio della procedura per la sottoscrizione con la Regione Puglia di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 della L. 267/2000, per ottenere la variante urbanistica delle aree su cui ricadono gli immobili interessati.

L'istruttoria di merito tecnico svolta dall' Ufficio ebbe esito positivo e pertanto venne richiesta al Sig. Sindaco la verifica della possibilità di concordare l'accordo di programma attraverso la convocazione della conferenza di servizi tra i rappresentanti di tutte le istituzioni interessate, per l'acquisizione di pareri, concerti e assensi.

La proposta venne accolta favorevolmente dal Sig. Sindaco che con nota n° 269337/II/I del 22 dicembre 2004 comunicò al Sig. Presidente della Regione Puglia l'avvio del procedimento.

Pertanto al fine dell'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento, venne richiesto all'istante tutta la documentazione definitiva relativa alla proposta di programma, integrata dagli ulteriori obiettivi identificati dall'Ufficio con l'attività istruttoria.

In esito il Dott. Marino comunicava in data 4 agosto 2005 le integrazioni richieste, proponendo alcune modifiche al programma già presentato.

La previsione conferma il recupero, la ristrutturazione integrale e la riconversione dei corpi di fabbrica costituenti il dimesso sito "ex Gaslini", per darne le specifiche destinazioni alberghiera, commerciale e centri congressi e culturali.

L'area interessata dalla proposta ha una superficie catastale complessivamente pari a mq 28.115 con manufatti che ricoprono una superficie complessiva pari a mq 9.109 e cubatura pari a mc 82.417.

L'ipotesi progettuale che sottende la variante urbanistica si prefigge l'obiettivo principale di salvaguardare e tramandare alle future generazioni una delle più significative realizzazioni della prima metà del secolo passato legate al mondo dell'industria che ebbe tanta parte nella nostra storia più recente.

Pertanto il progetto prevede il recupero delle tipologie edilizie caratterizzanti il complesso e il risanamento degli elementi strutturali delle facciate, lasciando immutate le letture degli elementi seriali definiti dalle classiche strutture a vista, e intervenendo esclusivamente nelle partizioni interne e nei connettivi orizzontali e verticali.

Rispetto all'assetto planivolumetrico originario, viene previsto il mantenimento delle sagome, fatta eccezione per talune volumetrie costituenti superfetazioni da demolire ed altre da spostare.

L'ipotesi funzionale prevede la realizzazione di:

- un centro congressi con annesso corpo per deposito e foresteria;
- una struttura alberghiera con annesse sale di ricevimenti, di strutture per il tempo libero (centro benessere) e per la ristorazione;
- un complesso in parte destinato al tempo libero (struttura polifunzionale per esposizioni e culturali, convegni, eventi), in parte destinato a strutture commerciali, in parte come complementi della struttura alberghiera per residences (gestiti dal nucleo alberghiero).

A tale nucleo sono collegati gli spazi scoperti di maggiore consistenza destinati a verde e parcheggi (sia a raso che interrati) a servizio dell'intero complesso terziario.

Un'ultima parte riguarda il villino in affaccio sulla via San Francesco che sarà destinata a foresteria ed alloggio custode con le necessarie aree annesse.

Il centro congressi è previsto per 700 posti con locali servizi ricavati dalla rilocalizzazione di altro volume esistente da destinare a strutture complementari per il catering, i depositi e servizi.

Il nucleo alberghiero sarà capace, tra corpo alto e corpo basso, di circa 350 posti letto. In adiacenza alla struttura alberghiera è prevista la guardiania con strutture manutentive.

Al centro dell'area viene mantenuta la vecchia ciminiera ed il nucleo adiacente assume una funzione multivalente per il ricevimento, la ristorazione e lo spettacolo.

Il nuovo assetto prevede altresì la regolarizzazione del fronte in affaccio verso lo Stadio Della Vittoria, con una successiva cessione delle aree al Comune per sede stradale.

La beauty farm, posta a lato dell'albergo, contiene uffici, spogliatoi e servizi nonché palestre, la piscina coperta, le sale attrezzistica ed il centro benessere.

Nel complesso la ristrutturazione urbanistica propone il non superamento del volume originario complessivamente pari a mc 82.417 e superfici per parcheggi di pertinenza pari a mq 8274,93 (ex Tognoli) e superfici a standard pari a mq 8.119,71 determinati in 40/100 mq di superficie lorda non residenziale, trattandosi di area compresa in zona omogenea "A" e "B" del p.r.g.

Pertanto per aree a standard viene prevista la quantità di mq 4.088,24 per parcheggi interrati e a raso; mq 4.031,48 per superfici a verde.

L'area oggetto della proposta è tipizzata in parte ad "aree destinate all'espansione ed allo sviluppo dei servizi in genere a carattere regionale urbano assistenziale" prevalente parte alle attrezzature scolastiche superiori e residua parte a viabilità di p.r.g.", conseguenzialmente qualsivoglia intervento differente da quello sopra precisato necessita della preventiva variante al p.r.g. che trasformi la destinazione di zona in zona per attività terziarie.

Su tanto e sulla base della assunta caducazione dei vincoli di p.r.g., viene avanzata quale procedura per attivare la variante al p.r.g. la proposta di sottoscrizione di un accordo di programma tra il Comune e la Regione Puglia, ai sensi dell'art. 34 della L. 267/2000.

La disciplina urbanistico-edilizia che viene proposta è quella prevista dall'art. 39 delle N.T.A. del p.r.g. con un indice di fabbricabilità fondiario che risulterà essere quello derivante dalle preesistenze, pertanto pari a 3,00 mc/mq, espressamente dedicata alle aree ex Gaslini, così come perimetrata dalla proposta di variante al p.r.g. per accordo di programma ex art. 34 della L. 267/2000.

Fatte queste precisazioni, giova rilevare che trattasi di un'istanza finalizzata alla ritipizzazione dell'area attraverso una proposta di recupero urbanistico che sotto il profilo della riqualificazione potrebbe concernere l'interesse pubblico.

In tal senso, la proposta, oltre a riqualificare la zona al pari di un intervento pubblico, evidenzia peraltro l'azione integrata e coordinata di Comune e Regione quali soggetti interessati, direttamente coinvolti nell'attuazione, con azioni finalizzate a sostenere l'interesse pubblico che sono ricondotte alla cessione gratuita di un corpo di fabbrica da destinare ad attività collettive, di superficie pari a circa mq 477,70 e di volumetria pari a circa mc 2.400.

Sulla base di tanto, in linea tecnica la si ritiene ammissibile, con la raccomandazione che per un verso venga avviata la procedura di verifica di assoggettabilità a studio di impatto ambientale dell'intera area e che venga acquisito preliminarmente il parere dell'Autorità di Bacino, trattandosi di area definita ad alto rischio dal P.A.I.

Tanto si rappresenta per competenza, evidenziando che la Legge (267/2000) demanda al Sig. Sindaco l'avvio del procedimento attraverso la verifica della possibilità di concordare l'accordo di programma, attraverso la convocazione della conferenza di servizi tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate."

Allo scopo di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento il Sindaco del Comune di Bari, con nota prot. n. 196458 del 9/8/2005, ha convocato ai sensi dell'art. 9 della legge 24/11/00 n. 340 apposita Conferenza di Servizi (presso la sede della Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia), per il giorno 22 settembre 2005, finalizzata alla sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del D.L.vo n. 267/2000.

In sede di conferenza di Servizi si è verificato quanto segue:

"Il Presidente, dopo una breve introduzione sull'argomento, già avviato dall'Ing. Cea, invita il progettista ad illustrare la proposta.

L'arch. Sgobba, nella qualità detta, illustra ampiamente la proposta progettuale.

Dopo alcuni interventi dei convenuti, vengono acquisiti a verbale tutti i singoli pareri dei presenti attraverso appositi moduli prestampati, che quindi vengono controfirmati da tutti i rappresentanti delle Amm.ni intervenute alla Conferenza.

Vengono acquisiti altresì a verbale il parere della Soprintendenza AA.AA.AA.SS. Puglia contenuto nella nota prot. n° 7737 del 20.09.05, la nota prot. n° 22821 del 13.09.05 del Comando dei Vigili del Fuoco, la nota prot. n° 222586 del 20.09.05 della Rip.ne Tutela Ambiente, Igiene e Sanità del Comune di Bari e la nota prot. n° 299/2005 S.I.S.P. del 29.08.05 della AUSL Bari 4 - Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

La Conferenza di servizi viene riconvocata per il giorno 07 ottobre 2005 alle ore 9,00 presso questa stessa sede."

Si riportano di seguito i pareri espressi sull'intervento in questione, dagli Enti e/o Uffici competenti per territorio:

- REGIONE PUGLIA - ASS. URBANISTICA

"Condivisibile il ricorso all'istituto dell'Accordo di Programma, per le motivazioni ampiamente riportate nella richiesta del Sindaco del 22.12.2004 prot. n. 269337 e con particolare riferimento alla complessiva operazione di recupero di un impianto produttivo dismesso che è un esempio di archeologia industriale. E' auspicabile, ai fini di una migliore qualità dell'intervento di riqualificazione, la limitazione degli spazi di sosta all'interno del complesso di edifici, con una riorganizzazione a verde.

In ogni caso si richiede ai competenti uffici comunali:

- la verifica degli standard pubblici ex D.M. 02.04.68 n. 1444 da effettuarsi in funzione delle nuove destinazioni d'uso previste in progetto;
  - la verifica dell'assoggettabilità dell'intervento in esame alle disposizioni di cui alla l.r. n. 11/2001;
  - la tenuta delle previsioni di P.R.G. con specifico riferimento alle aree per attrezzature di interesse generale che mutano destinazione d'uso a seguito della realizzazione dell'intervento proposto.
- L'Ufficio, ad esito di quanto innanzi prospettato, si riserva di operare le valutazioni di competenza".

- MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI - Prot. n. 7737 del 20/09/2005:

"Con riferimento alla questione in oggetto, vista la documentazione trasmessa, rilevato che l'intervento di recupero e riqualificazione delle vecchie "Fabbriche Gaslini" non interferisce con aree sottoposte a tutela paesaggistica né con immobili di tipo monumentale, questo Ufficio fa presente di non avere competenze in merito alla realizzazione del citato intervento".

- AUSL BA/4 SPESAL:

"Si esprime il nulla osta all'Accordo di Programma di cui all'oggetto, con la riserva che il parere di competenza venga espresso dopo l'esame del progetto esecutivo"

NOTA PROT N. 299/2005 S.I.S.P.:

"Con riferimento all'istanza ns prot n. 299 del 9/08/2005 inerente l'oggetto, si comunica che il fascicolo

istruttorio è carente della seguente documentazione:

- Dichiarazione del costo opera ed attestazione, in originale, del versamento per diritti sanitari (proporzionati al costo opera) da effettuarsi sul ccp n. 682708 intestato a A.U.S.L. BA/4 - S.I.S.P. LUNGOMARE STARITA N. 6 - BARI (all. n. 1). I diritti sanitari saranno calcolati secondo i parametri in colonna F della tabella che si allega (all. n. 2). Pertanto si invita a produrre quanto sopra specificato al fine di consentire l'espressione del parere richiesto.

La presente è indirizzata per conoscenza alla Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia, affinché provveda a trasmettere al S.I.A.N. della A.U.S.L. BA/4, una copia dell'intero progetto di che trattasi per le valutazioni di propria competenza in merito alle attività di somministrazione alimenti.

- MINISTERO DELL'INTERNO - COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - UFFICIO PREVENZIONE - Prot. n. 22821 del 13/09/2005:

"Con riferimento alla convocazione della Conferenza di Servizi in oggetto, indetta da codesto ufficio per il giorno 22 settembre 2005 con nota prot. 196458 del 09/08/05, si fa conoscere che questo Comando potrà esprimere parere di competenza (parere di conformità antincendio), nell'ambito della preventiva procedura prevista dall'art. 2 del D.P.R. 37/98 e D.M. 4/05/98 per le attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, elencate nell'allegato al D.M. 16/02/2 e nella tabella A e 8 del D.P.R. n° 689/59.

Si informa a riguardo che gli elaborati tecnici qui pervenuti unitamente alla nota di codesto ufficio citata in premessa, non risultano redatti secondo le anzi citate procedure di legge.

Ciò premesso, si puntualizza che, in caso di mancato riscontro nei termini sopra specificati, questo Comando non potrà esprimere il parere richiesto e pertanto non parteciperà alla Conferenza di che trattasi.

- ACQUEDOTTO PUGLIESE S.p.A.

"FAVOREVOLE"

- ENEL - Divisione Infrastrutture e Reti:

"FAVOREVOLE - Prima della fase operativa dell'opera, vengano concordati con Enel i locali da destinare a cabina elettrica MT/bT e il percorso dei cavidotti per l'energizzazione del complesso e dei vari servizi annessi.

- AMGAS S.p.A.:

"FAVOREVOLE CONDIZIONATO - Nulla osta per la metanizzazione della zona progetto dell'intervento, fatta salva la definizione dei progetti esecutivi e potenzialità termiche in funzione dei quali verrà predisposto un preventivo di spesa per le opere di competenza cui il richiedente dovrà garantire copertura".

- COMUNE DI BARI - SETTORE STRADE:

"FAVOREVOLE - La Rip.ne Edilizia Pubblica del Comune di Bari - Settori Strade e Traffico, esprime parere favorevole in quanto l'intervento si estrinseca all'interno di aree non interessate dalla viabilità esistente né di previsione (con l'unica eccezione di una piccola interferenza con area destinata a strada di P.R.G. che non si ritiene debba essere modificata rispetto alla situazione attuale). In fase di progettazione esecutiva si valuterà la possibilità di traslare l'accesso al parcheggio pubblico lato ovest per allontanarlo dall'incrocio".

- COMUNE DI BARI - RIPARTIZIONE AMBIENTE:

"Si fa rinvio alla nostra nota prot. n. 222586 del 20/09/2005 e si resta in attesa di acquisire informazioni sufficienti ad individuare eventuali impatti provenienti da lavorazioni in passato svolte.

NOTA N. 222586 DEL 20/09/2005.

"Con riferimento all'oggetto ed atteso che l'intervento proposto interessa un sito industriale dismesso si evidenzia che nei documenti trasmessi non vengono fornite informazioni sufficienti ad individuare i possibili impatti provenienti dalle lavorazioni in passato svolte e dalle tipologie impiantistiche a suo tempo utilizzate.

Tali informazioni sono indispensabili alla formulazione di giudizi su eventuali condizioni di inquinamento del sito ovvero a proporre ~ sulle matrici ambientali potenzialmente interessate. In assenza di tali informazioni il parere richiesto non può essere espresso".

Con nota prot. n. 226174 del 23/09/2005, il Comune di Bari - Ripartizione P.T.R.U. convoca nuovamente gli Enti interessati alla prosecuzione della Conferenza di Servizi del 22/09/2005, fissando per il giorno 07/10/2005 presso la suddetta Ripartizione il prosieguo dei lavori.

In sede di conferenza di Servizi si è verificato quanto segue:

"- Il Presidente dà la parola al soggetto proponente.

- L'Arch. Sgobba, in rappresentanza del gruppo di progettazione, illustra i contenuti della proposta, rimodulata in relazione alle osservazioni formulate nella precedente Conferenza, dando atto che la proposta così rimodulata non modifica, nelle sue linee essenziali, il precedente impianto esaminato nella Conferenza di Servizi del 22.09.05.

Nello specifico:

a) per quanto attiene la verifica degli standard urbanistici ex art. 5 punto 2 D.M. n° 1444 del 02.04.68, le aree risultano tutte previste nella misura di mq. 8.152,18 e sono suddivise in aree per verde pubblico pari a mq. 2.670,52 e aree per parcheggi pubblici pari a mq. 5.481,66. Tali parcheggi, come risulta dalla proposta rimodulata e prodotta in data odierna, sono localizzati parte in superficie per mq. 2.864,58 e parte al piano interrato per una superficie di mq. 2.617,08;

b) per quanto attiene i parcheggi pertinenziali, la superficie complessiva è pari a mq. 3.743,44, di cui mq. 906,89 in superficie e mq. 2.836,55 localizzati nel I° interrato.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, sono stati eliminati buona parte di quelli previsti nell'area centrale ed inseriti all'interno del I° interrato del parcheggio a realizzarsi. Gli spazi liberati dai parcheggi a raso nella zona centrale sono stati destinati a verde attrezzato per migliorare l'assetto ambientale.

- La proposta progettuale rimodulata viene visionata dai presenti ed acquisita agli atti dell'Ufficio, costituita dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa;

- elenco degli allegati;

- allegati;

- relazione sull'identificazione degli impatti ambientali attesi e piano di lavoro per la eventuale redazione del SIA;

- relazione sulle attività svolte negli stabilimenti e conformità alla normativa in materia ambientale e paesaggistica;

- planimetria generale dell'intervento.

- Interviene il Dott. Potere, in rappresentanza della Ripartizione Tutela, Ambiente, Igiene e Sanità del Comune di Bari, in esito a quanto già prodotto e oggi rimodulato, consegnando il parere contenuto nella nota prot. n° 238729 del 07.10.05 che viene acquisito a verbale.

- L'Ing. Cea, in rappresentanza della Rip.ne T.Q.E. del Comune di Bari, fornisce nota istruttoria aggiuntiva prot. n° 238623 del 07.10.05 per quanto attiene ai profili di carattere urbanistico. La medesima nota viene anch'essa acquisita a verbale.
- L'Ing. Colaianni chiede l'acquisizione del parere di competenza dell'Autorità di Bacino non intervenuta alla Conferenza di Servizi, ancorché regolarmente convocata.
- Il Presidente, Assessore Dott. Abbaticchio, fa le sue valutazioni favorevoli all'iniziativa di riqualificazione.
- Il Dott. Caputo, in rappresentanza della AUSL Bari 4 - S.I.S.P., esprime parere favorevole consegnando la nota prot. n° 299/2005 SISP in data odierna ed acquisita a verbale.
- L'Ing. Giordano, in rappresentanza dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, nel ribadire quanto già espresso nella precedente Conferenza e sulla scorta di quanto prodotto ed esaminato in data odierna, stante la partecipazione alla Conferenza di Servizi quale fase istruttoria, si riserva di definire l'istruttoria tecnica da produrre alla Giunta Regionale per le determinazioni di competenza, all'esito della acquisizione del parere da parte dell'Autorità di Bacino."

Si riportano di seguito i pareri espressi sull'intervento in questione, dagli Enti e/o Uffici competenti per territorio:

- COMUNE DI BARI - RIPARTIZIONE AMBIENTE - Nota prot. n. 238729 del 7/10/2005:

"Si fa seguito alla corrispondenza già intercorsa sulla questione e, a seguito dell'esame della 'Relazione sulle attività svolte negli stabilimenti e conformità alla normativa in materia ambientale e paesaggistica' consegnata a mano dall'arch. Sgobba in data 04/10 nonché a sopralluogo tenuto da rappresentante dello scrivente ufficio in data 05/10 in presenza di rappresentante della proprietà, si riferisce quanto segue.

Nel rispetto delle competenze funzionali in campo ambientale attribuite allo scrivente ufficio non si hanno rilievi da muovere ai contenuti del progetto di 'Recupero e riqualificazione delle aree relative agli stabilimenti ex Gaslini sul L. mare V. Veneto a Bari".

Si fa al contempo notare che, per effetto della natura di sito industriale dismesso, delle lavorazioni che in esso per decenni si sono svolte e per la tipologia dei materiali impiegati, tale sito deve essere considerato potenzialmente inquinato.

Ciò rende necessaria la predisposizione da parte della proprietà del Piano di caratterizzazione del sito come previsto dal D.M. Ambiente 471/99. Il Piano, una volta consegnato, dovrà essere esaminato da apposita conferenza di servizi. Una volta che il Piano sarà stato approvato, le indagini potranno essere eseguite. Ove da tali indagini non si rilevi il superamento delle concentrazioni limiti ammesse dal D.M. citato in relazione alla specifica destinazione del sito, la procedura si intenderà conclusa e pertanto la proprietà potrà attuare il programma costruttivo

Se invece le concentrazioni dovessero eccedere tali limiti dovrà essere redatto progetto preliminare e definitivo di bonifica e, conseguentemente, attuate le attività di bonifica.

E' evidente che ove si rendesse necessario procedere alla bonifica del sito, fino a quando non sarà rilasciata certificazione di avvenuta bonifica da parte della competente Amministrazione Provinciale, non potranno essere avviate le attività di trasformazione edilizia previste nell'Accordo di Programma in argomento".

- COMUNE DI BARI - RIPARTIZIONE TERRITORIO E QUALITA' EDILIZIA - Prot. n. 238623 del 07/10/2005 - note istruttorie aggiuntive:

"L'area oggetto della richiesta è localizzata nel p.r.g. all'interno della perimetrazione delle zone



omogenee "A" e "B" ed è destinata in parte a:

a) viabilità di previsione del P.R.G. (mq. 2.500 circa);

b) aree destinate alla espansione e sviluppo dei servizi in genere a carattere regionale e urbano (5 500 circa).

c) aree pubbliche per attrezzature scolastiche di grado superiore (mq 20.000 circa).

Quanto alla verifica delle suddette quantità definite dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 all'art. 4 quali zone "P" e cioè spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, la sottoclassificazione determinata dalla zonizzazione del p.r.g. consente di formulare valutazioni sui criteri formatori del p.r.g. limitatamente per le aree riportate sub lett. C), nel seguente modo.

La quantità minima prescritta dal Decreto M. testè citato è pari a mq/ab 1,5 per le attrezzature per l'istruzione superiore d'obbligo.

Pertanto la quantità che viene interessata dalla variante indotta dall'accordo di programma, pari a circa mq 20.000, riduce la dotazione per una popolazione del territorio servito pari a:  $(mq\ 20.000 / mq/ab.\ 1,5) = ah.\ 13.334$

A tale proposito giova precisare che la quantità complessiva di aree aventi la detta destinazione di zona nel p.r.g., venne determinata per una popolazione del territorio servito secondo lo scenario progettato per lo strumento urbanistico generale riferito all'anno 2011 e cioè per una popolazione servita determinata pari a circa 630.000 abitanti.

Tuttavia tale previsione di crescita è risultata essersi discostata fortemente dalla realtà

Infatti l'effettivo dato di crescita della popolazione comunale, attestata al maggio 2005 a 328.184 unità, così come recentemente fatto verificare dalla Ripartizione Servizi Demografici, Elettorali e Statistici giusta nota n° 158921/6 del 28 giugno 2005) sulla base dei principali fattori che incidono sullo sviluppo demografico della popolazione nella proiezione probabilistica di consistenza demografica riferita all'anno 2011, vede per tale data un valore che non supererà le 350.000 unità.

Conseguenzialmente la riduzione di aree pubbliche per attrezzature scolastiche di grado superiore determinata dalla variante al p.r.g. nella quantità prevista per una dotazione pari a 13.334 abitanti incide esclusivamente in linea teorica sulla quantità totale delle omologhe aree di p.r.g. perchè quest'ultima è riferita ad una popolazione che non sarà mai la reale popolazione comunale barese.

In conclusione la riduzione detta, pari a una superficie di mq 20.000 circa, appare ammissibile per la variante al p.r.g. giacché lascia aree per una popolazione del territorio servita all'anno 2011 pari a  $(630.000 - 13.334) = 616.666$  abitanti, pertanto largamente soddisfacente la più probabile popolazione determinata alla stessa data pari a circa 350.000 unità.

Quanto alle aree destinate sub lett b ), il dato è analogamente irrilevante perchè si tratta di aree relitte, edificate, facenti parte di una maglia ad eguale destinazione e totalmente edificata.

- AUSL BA/4 SPESAL - Nota prot. n. 299/2005 S.I.S.P.:

"Non riferimento all'istanza ns prot. n. 299 del 9/08/2005 inerente l'oggetto, esaminati i progetti e le relazioni tecniche allegate, non emergono motivi ostativi dal lato igienico-sanitario alla proposta di programma in variante allo strumento urbanistico generale avanzata dalla Soc Lease & Rent Company s.r.l.

Per il parere di competenza nel merito del progetto questo Servizio resta in attesa di formale istanza corredata della documentazione di cui all'accluso elenco.

Si fa presente, comunque, che a tutt'oggi non è stato dato riscontro alla nota n. 299 del 29/08/2005 che ad ogni buon fine si allega in copia."

Successivamente con nota prot. n° 127457 del 05/05/2006 il Comune di Bari ha trasmesso al Settore Urbanistico Regionale la deliberazione n. 127 del 24/03/2006 del Comitato Istituzionale dell'AdB, con allegata planimetria, da cui si evince che l'area oggetto di intervento è esclusa dalle zone perimetrate

come "ad alta pericolosità idraulica", e pertanto non necessita del parere di competenza da parte della stessa Autorità di Bacino.

Infine con nota prot. n. 128992 del 9/05/2006 il Comune di Bari ha trasmesso al Settore Urbanistico Regionale i Verbali delle Conferenze di Servizi (22/09/2005 e 07/10/2005) e la documentazione scrittografica rimodulata in relazione alle osservazioni formulate nella C.d.S. del 22/09/2005 e conforme a quella esaminata nella C.d.S. del 07/10/2005.

Tale documentazione risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Planimetria generale dell'intervento;
- Allegati;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione sull'identificazione degli impatti ambientali attesi e piano di lavoro per l'eventuale SIA;
- Relazione sulle attività svolte negli stabilimenti e conformità in materia ambientale e paesaggistica;
- Elenco allegati.

Ciò premesso ed entrando nel merito della proposta progettuale, si rappresenta che l'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di Bari come "Area ad uso delle attrezzature di servizio pubbliche e private a carattere urbano e regionale" e per una piccola parte per viabilità di P.R.G., il tutto riferito ad una superficie complessiva di 28.115 mq. L'area d'intervento delimitata verso nord dal complesso di edifici dell'Acquedotto Pugliese, verso nord est dal Lungomare Vittorio Veneto, verso sud dalla Via S.Francesco alla Rena e verso ovest dal Piazzale Vittorio Emanuele Orlando, è riportata al N.C.E.U. del Comune di Bari al Fg. 83, p.lle n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici, i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto:

La superficie totale dell'area di intervento è di 28.115 mq, articolata secondo la zonizzazione di seguito riportata, corrispondente alla proposta progettuale rimodulata secondo le osservazioni della C.d.S. del 22/09/2005 e conforme a quella esaminata nella C.d.S. del 07/10/2005:

- SUPERFICIE UTILE LORDA  
non residenziale di progetto mq. 20.299,28

Così ripartita:

- Centro congressi mq. 1.000,22
- Depositi mq. 228,50
- Albergo mq. 7.904,28
- Ristorante mq. 1.144,60
- Collegamento ristorante -  
albergo mq. 360,00
- Nucleo centro servizi centro  
benessere mq. 273,72
- Centro benessere - attività  
sportive mq. 1.750,00
- Foresterie albergo mq. 1.544,00
- Residences mq. 2.788,00
- Bar e ristorazione mq. 1.029,42

- Centro espositivo - culturale mq. 1.775,54
- Alloggio custode e foresterie mq. 501,00
- SUPERFICI A PARCHEGGI DI PERTINENZA (L. 122/89) mq. 3.743,44
- SUPERFICI A STANDARD (D.M. 1444/68) mq. 8.119,71

Di cui:

- Parcheggi (201 posti auto) mq. 5.481,66
- Verde \* mq. 2.670,52

\* Nel computo delle superfici a verde è stata inclusa l'area denominata V1c, sulla quale il soggetto proponente si impegna a realizzare un volume edilizio da cedere gratuitamente al Comune di Bari.

- L'attuale superficie coperta è di mq. 9.109
- Il volume esistente è di mc. 82.417;
- La superficie coperta di progetto si riduce a mq. 8.314,19
- Il volume di progetto è di mc. 80.554,17, con una riduzione della volumetria esistente per effetto della demolizione di superfetazioni.

Nell'ambito della ristrutturazione urbanistica dell'intera area si rileva che l'intervento oggetto del presente Accordo di Programma prevede il recupero e la riconversione funzionale dei manufatti industriali dismessi secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- centro congressi con annesso corpo per deposito e foresteria;
- struttura alberghiera con annessa sala ricevimenti, strutture per il tempo libero (centro benessere) e per la ristorazione;
- complesso destinato al tempo libero (struttura polifunzionale), a strutture commerciali, e come completamento della struttura alberghiera per residence5.

Gli spazi scoperti saranno destinati a verde e parcheggi (sia a raso che interrati) a servizio dell'intero complesso terziario.

Il villino in affaccio su via S. Francesco sarà destinato a foresteria e alloggio custode con le necessarie aree annesse (giardino e aree a parcheggio).

Il progetto in oggetto persegue sostanzialmente la riqualificazione e il riassetto urbano delle aree limitrofe alla Fiera del Levante, attualmente in stato di forte di degrado a causa della dismissione di alcune funzioni produttive e di servizio.

Obiettivo generale dell'intervento è quindi insediare attività terziarie e di servizio in un'area strategica della città, utilizzando un complesso che si intende preservare quale interessante esempio di archeologia industriale attraverso una complessiva operazione di ristrutturazione edilizia tesa al recupero delle tipologie edilizie, intervento anche nelle partizioni interne orizzontali e verticali.

Rispetto all'assetto planivolumetrico originario, viene previsto il mantenimento delle sagome, fatta eccezione per talune volumetrie costituenti superfetazioni da demolire ed altre da spostare.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento si deve far riferimento

agli elaborati grafici progettuali trasmessi e di seguito elencati:

1. RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA;

2. RELAZIONE SULL' IDENTIFICAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI ATTESI E PIANO DI LAVORO PER LA EVENTUALE REDAZIONE DEL SIA;

3. PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO;

4. ALLEGATI:

4.1 INQUADRAMENTO GENERALE - I.G.M. 1:10.000;

4.2 INQUADRAMENTO DEL CONTESTO URBANO - AEROFOTOGRAMMETRICO 1:5.000;

4.3 INQUADRAMENTO DEL CONTESTO URBANO - ORTOFOTO 1:5.000;

4.4 INQUADRAMENTO DEL CONTESTO URBANO - P.R.G. 1:5.000;

4.5 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE 1:10.000;

4.6 TAVOLA DELLE VIGENTI DESTINAZIONI URBANISTICHE DELL'AMBITO DI INTERVENTO 1:10.000;

4.7 CERTIFICAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA ED ESTRATTO DI MAPPA;

4.8 TITOLO DI PROPRIETA';

4.9.1 P.U.T.T./P AREE ESCLUSE DALLA NORME DEL P.U.T.T./P. 1:10.000;

4.9.2 P.U.T.T./P. AMBITI TERRITORIALI ESTESI 1:5.000;

4.9.3 P.U.T.T./P. AMBITI TERRITORIALI DISTINTI 1:5.000;

4.10 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO -SOVRAPPOSIZIONE DEGLI EFFETTI 1:5.000;

4.11 STRALCIO FOTOGRAMMETRICO DELL'AMBITO DI INTERVENTO 1:2.000;

4.12 STRALCIO CATASTALE AGGIORNATO 1:1.000;

4.13.1 INDIVIDUAZIONE CORPI DI FABBRICA ESISTENTI 1: 1.000;

4.13.2 PLANIMETRIA GENERALE (PIANI TERRA) DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI 1:1.000;

4.14 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

4.15 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI 1:250 (CORPI N° 11-12-13-14-16-18-19-20-21B-21°-23-24);

4.16 PLANIMETRIA DEI CORPI DI FABBRICA DA RECUPERARE, DA DEMOLIRE E DA RICOSTRUIRE 1:1.000;

4.17 PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE DESTINAZIONI 1:1.000;

4.18 TAVOLA A - LIVELLO INTERRATO: SUPERFICI A PARCHEGGIO DI PERTINENZA E A STANDARD 1:1.000;

4.19 TAVOLA B - LIVELLO STRADALE: SUPERFICI A PARCHEGGIO DI PERTINENZA E A STANDARD 1:1.000;

4.20 PIANTE E PROSPETTI DI PROGETTO;

4.21 BOZZA DI CONVENZIONE;

5. ELENCO ALLEGATI.

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta riguarda la ritipizzazione di un'area destinata nel vigente P.R.G. a "Area ad uso delle attrezzature di servizio pubbliche e private a carattere urbano e regionale" e per una piccola parte per viabilità di P.R.G., in "Zona per attività terziaria" (art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.).

La variante in questione, alla luce delle prospettazioni e finalità rappresentate dall'Amm.ne Comunale e del rispetto dei canoni ordinari urbanistici, sia per quanto attiene alla tenuta del P.R.G. per effetto della

diminuzione delle zone di tipo T" (queste ultime peraltro localizzate su immobili già esistenti al momento dell'adozione della Variante Generale al P.R.G. di Bari nel 1973) sia per la previsione di aree per standards in rapporto alla nuova tipizzazione di tipo "terziario - direzionale" impressa alle aree in questione, si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico - urbanistico.

In particolare, si prescrive l'osservanza di quanto prospettato dall'Ufficio Ambiente del Comune di Bari con nota prot. n. 238729 del 7/10/2005.

Ai fini del pubblico interesse rilevano nella proposta progettuale i seguenti aspetti:

- recupero e riqualificazione di aree ed in particolar modo di immobili che costituiscono una testimonianza storica del sistema produttivo locale del secolo scorso, inseriti in un contesto alquanto degradato, con interventi finalizzati ad una migliore integrazione con la città;
- realizzazione di strutture di natura alberghiera e congressuale carenti nella zona contigua alle aree impegnate dalla Fiera del Levante;
- realizzazione e cessione gratuita al Comune di Bari di aree per standards (verde e parcheggi) nonché di un immobile da destinare a struttura pubblica;

il tutto da disciplinare in apposita convenzione da stipularsi, nella fase di attuazione dell'Accordo di Programma, tra soggetto proponente ed Amministrazione Comunale, quanto a oneri a carico del privato e a modalità di utilizzazione anche da parte comunale delle strutture a realizzarsi.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento all'interno della perimetrazione dei "territori costruiti" e in A.T.E. di tipo "E"s (normale) del P.U.T.T./Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n. 1748/2000) la variante urbanistica non è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT, né sussistono sotto il profilo paesaggistico elementi ostativi ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni progettuali ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15.12.2004, si rileva che con Deliberazione del C.I. n. 127 del 24/03/2006 l'area oggetto del presente Accordo è stata esclusa dal P.A.I. e che quindi l'intervento proposto non necessita di parere da parte del suddetto ente.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico innanzi riportate, si propone alla Giunta la sottoscrizione dell'Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Bari ai fini dell'approvazione della variante urbanistica connessa al recupero e riqualificazione delle aree relative agli stabilimenti ex-Gaslini in Bari, ai sensi dell'art. 34 del D.L.vo n. 267/2000.

Quanto innanzi in relazione agli aspetti di natura urbanistica, restando nelle competenze dell'Amministrazione Comunale di Bari gli aspetti contenutistici, procedurali e convenzionali connessi alla realizzazione delle opere nel loro complesso.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98; le stesse aree non risultano ricomprese in Siti d'importanza Comunitaria né in Zone di Protezione Speciale ex Decreto del Ministero dell'Ambiente del 3.4.2000 e per le stesse non sono applicabili le disposizioni ex D.P.R. n. 357/97 e s.m. ed i.

Si dà atto, infine, che il presente provvedimento è ammissibile ai sensi dell'art. 20, comma 4°, della l.r. n. 20/2001 risultando il Comune di Bari dotato di declaratoria di conformità del P.R.G. alla l.r. n. 56/80.

"Adempimenti normativi generali"

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definita dall'art. 4 - comma 4 - lett. e) della L.R. 7/97.

"Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01"

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile della Posizione Organizzativa e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1) DI AUTORIZZARE, per le motivazioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Bari l' "Accordo di Programma", per il recupero e riqualificazione delle aree ed immobili relativi allo stabilimento ex-Gaslini in Bari - Lungomare V. Veneto - in variante al P.R.G., finalizzato alla realizzazione di un polo produttivo-terziario. su progetto proposto dalle Società "LEASE & RENT Company s.r.l." - nelle premesse indicate, secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

2) DI PUBBLICARE il presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola