



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

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 giugno 2006, n. 874

Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Bari per la realizzazione in variante al Piano Regolatore Generale di strutture destinate ad attività congressuali-culturali, ludico-culturali, terziarie-direzionali e parcheggio di scambio gomma-gomma in Bari - Via Napoli - Società proponente: Autoclub 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. 240396 in data 10.10.2005 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 la realizzazione di un contenitore polivalente destinato a manifestazioni congressuali-culturali in variante al P.R.G. vigente in Bari - Via Napoli.

Con la stessa nota sindacale si rappresenta testualmente quanto segue:

"L'Arch. Giovanni Loiacono nella qualità di legale rappresentante della Soc. Autoclub, quest'ultima proprietaria di immobili urbani siti alla via Napoli civico 364 distinti in Catasto al foglio 8 di Bari con la p.lla n° 400 e altre, già sede degli Stabilimenti Gallo, nel manifestare la volontà di ristrutturare detti immobili (già in parte riattati con la conc. ed. n° 144/2001) e di riconvertire nelle funzioni i corpi di fabbrica con specifiche destinazioni ad attività commerciali, artigianali, congressuali-teatrali, richiede con istanza n° 235758 del 12 novembre 2004 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'istanza è corredata da una proposta di utilizzo che succintamente si descrive sulla base delle indicazioni scritto-grafiche fornite dal progettista.

Si tratta di un'area caratterizzata dalla presenza fin dagli anni 50'-60' di manufatti edilizi di notevole dimensione destinati in un primo tempo ad attività industriali e artigianali e convertiti in attività commerciali e di servizi (Modi & Moda - Croce Rossa Italiana - Centro Logistico della Guardia di Finanza - Marmeria Damiani - Azienda di falegnameria e allestimenti - Autoclub srl).

Nel corso degli ultimi anni, quindi è avvenuto il recupero e la riconversione dei vecchi capannoni esistenti, per destinazione ad attività commerciali e di servizi certamente più in sintonia con il valore strategico di tali aree ma in contrasto con la tipizzazione di P.R.G. che ha lasciato alla destinazione agricola la parte di territorio descritta.

Il suolo oggetto della richiesta è esteso quasi cinque ettari ed ha come confini la via Napoli a Nord, la ferrovia a Sud, il centro logistico della Guardia di Finanza ad Ovest e Modi & Moda ad Est.

Tale area accorpa al suo interno manufatti edilizi già destinati ad attività commerciale (vendita materiali per l'edilizia) oltre a vaste aree libere che circondano tali edifici.

Nel corso del 2001-2002 la proprietà è stata in parte recuperata e riutilizzata a fini commerciali dalla ditta "Autoclub srl", realizzando un progetto di chiara valenza urbanistica, caratterizzato dalla presenza di ampi spazi pedonali e verde, che circondano i vecchi manufatti ristrutturati con materiali e metodologie di indubbio valore architettonico.

La proprietà è servita da ampi parcheggi collocati tra le zone pedonali.

La peculiarità del sito, la sua strategica posizione rispetto alle infrastrutture, la eccellente viabilità e la comoda dotazione di parcheggi, ha indotto la Società ad ipotizzare, per uno dei manufatti edilizi presenti all'interno dell'area, un utilizzo diverso da quello commerciale, da adibire a contenitore polivalente destinato a manifestazioni congressuali e culturali (congressi, rappresentazioni teatrali, mostre, ecc.).

Tale ipotesi di utilizzazione del manufatto, che è parte integrante della variante, costituisce un valore aggiunto per l'intero quartiere in termini di riqualificazione urbana, oltre ad un interesse comunale per l'elevata capienza ipotizzata (1000 posti), rilevando principalmente la connotazione di centro culturale e di servizi oltre che commerciale.

Nell'ambito della ristrutturazione urbanistica dell'intera area, caratterizzata dalla presenza di diverse aree e corpi di fabbrica destinati alla vendita di auto, moto, scooters ecologici, servizi di manutenzione e officina, centro di educazione stradale, ampi spazi pedonali e a verde, viene pertanto prevista la ristrutturazione del detto manufatto preesistente da destinare a contenitore polivalente per manifestazioni congressuali e culturali per una superficie totale di circa 1.000 mq.

Il progetto elaborato prevede la distribuzione dei posti in un contenitore avente le stesse dimensioni in pianta del manufatto preesistente con modifiche alle altezze e agli ingombri della zona posteriore per adeguarle alla funzione scenica.

La funzione sociale del comprensorio emerge dall'utilizzo teatrale del contenitore; dalla presenza di un luogo per l'educazione stradale recentemente inaugurato con l'avvio dell'anno scolastico, con l'istituzione di conferenze scolastiche sull'educazione stradale e civica dei futuri automobilisti, con l'allestimento di eventi artistici ed espositivi (Maggio Barese, mercatino dell' Antiquariato, ecc.) all'interno del complesso edilizio, sfruttando le peculiarità del sito, tra cui i facili collegamenti viari, la dotazione di parcheggi e la dotazione di ampi spazi pedonali.

Per ampliare e completare la funzionalità della struttura congressuale, sempre all'interno dell'area in oggetto, ed in posizione antistante la sala convegni, è prevista la realizzazione di una struttura destinata a roof-bar, ristorazione rapida, da ricavarsi utilizzando uno spazio porticato esistente di forma circolare, coperto con una cupola di vetro e a chiusura perimetrale in alluminio e vetro che consentirebbe una

notevole flessibilità d'uso rendendola facilmente adattabile alle necessità estive di totale o parziale apertura.

La conseguente ricaduta occupazionale stimata è pari a venti unità dirette con un indotto prevedibile pari a cento posti.

In forza di tanto la Soc. proponente dichiara pertanto la disponibilità a valutare in accordo con l'Amministrazione, la possibilità di utilizzare il contenitore teatrale per fini sociali nei modi e tempi da stabilire in dettaglio; inoltre, dichiara la disponibilità ad utilizzare il parcheggio sito all'interno del complesso, come parcheggio periferico servito da bus navetta, per una capienza massima di 300 posti auto, con modalità economiche e gestionali da concordare in fase esecutiva di accordo.

L'area interessata dalla proposta ha una estensione pari a circa mq. 50.000 con manufatti che ricoprono una superficie complessiva pari a circa mq. 3.500 per una volumetria pari a circa mc. 19.000.

L'attuale tipizzazione è zona per attività primaria di tipo A e la proposta di Accordo di Programma è sottesa per una variante al PRG che trasformi tale destinazione di zona per attività primarie di tipo A in zona per attività secondarie di tipo B disciplinata dall' art. 37 delle N.T.A. del PRG relativa alle zone per attività secondarie di tipo B destinate all'artigianato, deposito e commercio; con la previsione di una quota da destinare ad attività terziarie.

L'iniziativa mostra vari aspetti di interesse pubblico:

- Costituisce un notevole episodio di riqualificazione urbana di una ampia zona degradata e abbandonata, sia in ordine alla qualità architettonica dell'intervento, sia in ordine alla ampia dotazione di spazi pedonali e piantumati previsti all'interno del lotto.
- E' certamente di interesse pubblico la destinazione prevista per il contenitore polivalente destinato a manifestazioni congressuali-culturali, che risulterebbe una delle poche in Puglia con una capienza pari al 1.000 posti, dotata per di più di un congruo parcheggio (300 posti auto).
- Riveste carattere di pubblico interesse la possibilità di utilizzo del parcheggio (peraltro già realizzato come parcheggio periferico di scambio intermodale gomma-gomma servito da bus navetta, di notevole importanza strategica in quanto adiacente alla tangenziale.

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.

Fatte queste precisazioni, giova rilevare che trattasi di un'istanza finalizzata alla ritipizzazione dell'area con una proposta di riutilizzo piuttosto verosimile e concreta, che sotto il profilo della riqualificazione, ancorché meglio esplicitata, potrà concernere l'interesse pubblico.

La preliminare istruttoria dell'Ufficio si è conclusa con esito sostanzialmente favorevole alla realizzazione dell'intervento e con prescrizioni, 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 di aree produttive dismesse ed in stato di abbandono contribuendo alla riqualificazione della zona periferica attraverso

l'insediamento di attività commerciali di rilievo.

La realizzazione dell'intervento e delle attività previste, oltre a prevedere cospicui investimenti finanziari 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, risulta 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 Regionale, 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.

(... omissis ...)

Elenco elaborati grafici allegati:

- Relazione tecnica;
- Tav. 0 - Inquadramento urbanistico;
- Tav. 1 - Stato dei luoghi - planimetria generale, prospetti e sezione;
- Tav. 2 - Stato di progetto - planimetria generale;
- Tav. 3 - Stato dei luoghi - Stato di progetto - Sala congressi pianta, prospetto, sezione;
- Tav. 4 - Stato dei luoghi - Stato di progetto Snack bar - pianta, prospetto, sezione;
- Tavola unica."

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 Colaiani, si rileva il parere favorevole all'Accordo di Programma (si tralascia la trascrizione della stessa in quanto riportata integralmente all'interno della nota sindacale prot. n. 240396 del 10.10.2005).

Allo scopo di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento il Sindaco del Comune di Bari ha quindi 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 14 novembre 2004, finalizzata alla sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art.34 del D.lvo n. 267/2000.

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

"Il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio - P.R.G. del Comune di Bari, ing. L. CEA, illustra la proposta progettuale oggetto dell'istanza di accordo di programma.

Il Presidente della Conferenza di Servizi, sig. Sindaco M. EMILIANO, sottolinea l'interesse pubblico del progetto individuabile sia nella cessione all'A.C. di un'area da destinare a parcheggio intermodale, sia nell'utilizzo del contenitore polivalente per manifestazioni teatrali e congressuali da parte della stessa A.C. per alcuni giorni all'anno.

L'arch. A.M. CURCURUTO, per conto della Ripartizione P.T.R.U. del Comune di Bari, richiede che sia effettuata la verifica degli standard di progetto e che siano specificatamente definite le superfici da destinare a parcheggio di pertinenza del "contenitore polivalente" e quelli aventi esclusivamente

funzione di scambio intermodale.

L'ing. N. GIORDANO, in rappresentanza dell'Ass.to Regionale all'Urbanistica, richiede altresì che:

1. sia effettuata la verifica degli standard urbanistici per ciascuna funzione presente nell'area oggetto della proposta di Accordo di Programma;
2. sia individuata l'area da destinare a parcheggio di interscambio negli elaborati grafici.

Dopo alcuni interventi dei convenuti, viene acquisito a verbale il parere dell'Acquedotto Pugliese attraverso apposito modulo prestampato.

L'arch. G. LOIACONO, in qualità di legale rappresentante della Società Autoclub s.r.l., si impegna a trasmettere nel più breve tempo possibile la documentazione richiesta.

Vengono altresì acquisiti a verbale:

- il parere dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia rubricata al protocollo della Ripartizione con il n. 274576 del 14/11/2005;
- il parere della Soprintendenza AA.AA.AA.SS. Puglia contenuto nella nota prot. n. 9489 del 10/10/2005;
- il parere dell'ENEL contenuto nella nota prot. n. ZBA/P2005005233;
- la nota prot. n. 26935 del 15/10/2005 del Comando dei Vigili del Fuoco;
- la nota prot. n. 14727 del 14/11/2005 dell'AMGAS S.p.A.

La Conferenza di servizi è rinviata a data da definirsi per il proseguimento dei lavori e ad essa verranno convocati tutti gli Enti che non abbiano già espresso parere."

In sede di Conferenza di Servizi è stato altresì acquisito, su modello redatto dal Comune di Bari allegato al Verbale di C.d.S., il parere favorevole del Geom. M. DEL VECCHIO, in rappresentanza dell'Acquedotto Pugliese S.p.A.

Con nota prot. n. 300774 del 7/12/2005, il Comune di Bari - Ripartizione P.T.R.U. ha convocato nuovamente gli Enti interessati alla prosecuzione della Conferenza di Servizi del 14/11/2005, fissata per il giorno 15/12/2005 presso la suddetta Ripartizione; alla stessa nota sono allegate n. 2 copie della "Tavola Integrativa" elaborata dalla società Autoclub s.r.l. in ottemperanza a quanto richiesto nella Conferenza di servizi del 14/11/2005.

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

L'arch. A.M. CURCURUTO, dopo una breve introduzione sull'argomento, invita il progettista ad illustrare l'elaborato grafico redatto in ossequio a quanto richiesto nella conferenza di servizi del 14/11/2005.

L'arch. Loiacono descrive la "Tavola integrativa", trasmessa con nota rubricata presso la Rip.ne P.T.R.U. al n. 300248 del 7/12/2005, mostrando che con apposita campitura sono state individuate sia le aree (di estensione pari a 5.010 mq) da cedere all'A.C. come "standard e parcheggio di scambio", sia le aree (estese 5.280 mq) destinate a "parcheggio, verde e servizi per le attività terziarie".

L'ing. N. GIORDANO, in rappresentanza dell'Ass.to Regionale all'Urbanistica, evidenziando l'importanza dell'interesse pubblico al progetto, rileva la necessità:

1. di prevedere un ampliamento dell'area da cedere all'A.C. come "standard e parcheggio di scambio";
2. di specificare l'area pertinenziale al contenitore culturale polifunzionale;
3. di prevedere eventualmente nella convenzione che l'area destinata a "parcheggio, verde e servizi per le attività terziarie" possa essere resa disponibile in ampliamento del "parcheggio di scambio" nelle ore e

nei giorni in cui non sia interamente utilizzato in relazione alle attività svolte nel contenitore culturale polifunzionale e, pertanto, richiede un adeguamento dell'elaborato grafico alle suddette indicazioni.

L'arch. Giovanni Loiacono si impegna a trasmettere nel più breve tempo possibile la documentazione richiesta.

Vengono acquisiti altresì a verbale:

- il parere favorevole espresso dalla Ripartizione Mobilità Urbana e Traffico;
- il Nulla Osta dell'AUSL Bari 4 - SPESAL contenuto nella nota prot. n. 10350 del 12.12.2005;
- il parere condizionato espresso dalla AUSL Bari 4 - SISP trasmesso con nota prot. n. 355/05/SISP del 14.11.2005.

Dopo approfondita disamina, anche in considerazione dei diversi e rilevanti interessi pubblici coinvolti, dato atto che i rappresentanti delle amministrazioni invitate e presenti hanno espresso in sede di Conferenza il proprio motivato assenso, i presenti decidono di manifestare parere favorevole sugli atti di competenza relativi al procedimento per la sottoscrizione con la Regione Puglia di un Accordo di Programma teso ad ottenere la variante urbanistica al P.R.G. sui suoli di proprietà della medesima società site alla via Napoli n. 364 con contestuale proposta di rifunzionalizzazione da attività commerciale ad attività congressuale-teatrale di un manufatto edilizio."

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

- ENEL - Divisione Infrastrutture e Reti - Prot. n. ZBA/P2005005233 del 10/11/2005:

"In riferimento alla Vs. lettera del 13/10/2005, di convocazione per la conferenza di servizi descritta in oggetto, esprimiamo parere favorevole."

- AUTORITA' DI BACINO DELLA PUGLIA - Prot. n. 274576 del 14/11/2005

"(... omissis ...) Dall'istruttoria eseguita dalla Segreteria Tecnica di questa Autorità di Bacino è emerso che l'area sulla quale è previsto l'intervento oggetto dell'accordo di programma non rientra tra le aree perimetrate ad alta pericolosità idraulica (AP) in base al PAI adottato, ovvero tra le aree di pertinenza fluviale che, pur non essendo state perimetrate dal PAI, devono rispettare le prescrizioni dell'art. 12 delle Misure di salvaguardia di cui all'allegato 3 alla delibera di adozione n. 25 del 15/12/2004.

Pertanto, non essendoci profili di interesse rispetto al PAI adottato si rilascia parere favorevole".

- AMGAS S.p.A. - Prot. n. 14727 del 14/11/2005:

"La sottoscritta società di distribuzione del gas nel territorio della città di Bari in seguito alla impossibilità di intervenire direttamente alla Conferenza di Servizi in oggetto, per quanto di propria competenza comunica che non vi sono ostacoli tecnici per l'acciaamento delle strutture eventualmente a farsi nella zona interessata così come riportate negli atti tecnici trasmessi con nota prot. 245345 del 13/10/2005 (... omissis ...)"

- MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI - Prot. n. 9489 del 11/11/2005

"In riferimento alla nota segnata a margine, esaminati gli atti prodotti, si comunica che l'area non è interessata da vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) Pertanto, esulando la questione dalle proprie competenze, quest'Ufficio non parteciperà alla Conferenza di servizi indicata in oggetto".

- MINISTERO DELL'INTERNO - COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - UFFICIO PREVENZIONE Prot. n. 26935 del 15/10/2005:

"Con riferimento alla convocazione della Conferenza di Servizi in oggetto, indetta da codesto ufficio per il giorno 14 novembre 2005, si fa conoscere che questo Comando potrà esprimere il 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. 415/98 per le attività soggette a controllo dei Vigili del Fuoco, elencate nell'allegato al D.M. 16/2/2 e nella tabella A e S 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."

Con nota n° 1065 del 3/1/2006 il Comune di Bari ha trasmesso al Settore Urbanistico Regionale, in allegato alla copia del verbale della Conferenza di Servizi del 15/12/2005:

- il parere favorevole dell'AUSL Bari 4 - Servizio Igiene e Sanità Pubblica - trasmesso con nota prot n. 355/05/SISP del 22.12.2005 (data successiva a quella della conferenza di servizi) che va a sostituire il parere condizionato allegato al verbale della medesima conferenza del 15/12/2005;

- n. 2 copie dell'elaborato grafico "Tavola Integrativa", adeguato alle indicazioni dettate nella conferenza di servizi del 15/12/2005, trasmesso dalla soc. Autoclub s.r.l. con nota rubricata al protocollo dell'Ufficio Tecnico Comunale al n. 312259 del 20/12/2005.

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 destinata ad attività produttive di tipo A (zone agricole)", della superficie complessiva di circa cinque ettari. Il lotto, ubicato tra la Via Napoli, la ferrovia, il centro logistico della Guardia di Finanza e il capannone "Modi & Moda" è riportato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Fg. 8, p.lla n. 400 - 1269 - 1195 - 36 -37 - 1257 - 1258 - 1259.

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 47.880 mq, articolata secondo la zonizzazione di seguito riportata:

- Zona di cessione standard e parcheggio di scambio: mq. 5.010
- Zona destinata ad attività terziarie: mq. 25.030
- Zona destinata ad attività ludico-culturali: mq. 3.580
- Zona destinata a servizi per le attività terziarie, mq. 6.840
- Zona destinata a parcheggio, verde e servizi del contenitore culturale polifunzionale: mq. 5.280

- La superficie coperta complessiva è di mq. 7.042,4

- Il volume esistente è di mc. 17.708,2

- Il volume di progetto è di mc. 5.095,1

- Il volume complessivo è di mc. 22.803,3

- L'altezza dei corpi di fabbrica varia tra ml. 3,3 e ml. 7,70 (alla linea di gronda della copertura del contenitore culturale).

Nell'ambito della ristrutturazione urbanistica dell'intera area, si rileva che i corpi di fabbrica esistenti (destinati alla vendita di auto, moto, scooters ecologici, servizi di manutenzione e officina, centro di educazione stradale) e gli spazi pedonali e a verde del complesso sono già stati oggetto di precedenti autorizzazioni, giusta Concessione Edilizia n° 144/2001, Permesso di Costruire n° 190/2003 e Denuncia

Inizio Attività del 9/7/2004.

Il progetto oggetto del presente Accordo di Programma prevede più dettagliatamente:

a) Definizione di aree destinate ad attività terziarie per mq. 25.030,00.

E' prevista la conversione di uno dei manufatti edilizi presenti all'interno dell'area di proprietà della ditta "Autoclub s.r.l." in contenitore polivalente destinato a manifestazioni congressuali e culturali.

L'edificio, in precedenza destinato alla produzione di manufatti di cemento, ha pianta rettangolare (dimensioni mt. 22,30 x mt. 44,50) ed una altezza interna minima pari a mt. 4,60, con coperture a falde spioventi aventi altezza massima pari a mt. 9,60.

Il progetto prevede di destinare l'attuale volume edilizio a platea, attraverso la realizzazione di una gradonata e la sostituzione della copertura esistente con strutture prefabbricate a luce unica (spessore cm. 100-120 circa), e di predisporre, con lievi modifiche di altezza e sagoma delle altezze e degli ingombri, ad una funzione scenica (palco relatori/palcoscenico teatrale) la parte del manufatto precedentemente coperta a falde di tetto.

Perimetralmente alla zona destinata a platea, lungo i due lati lunghi e in adiacenza al prospetto anteriore, è prevista la realizzazione di un disimpegno di distribuzione dei flussi delle persone che consente il collegamento perimetrale dei diversi ingressi della platea con i servizi igienici, il bar guardaroba e gli accessi esterni. Tale avancorpo perimetrale, realizzato in struttura portante metallica e tamponamenti perimetrali in vetro, ha un'altezza pari a mt. 3,00.

Per ampliare e completare la funzionalità della struttura congressuale, è prevista, in posizione antistante la sala convegni, la realizzazione di una struttura destinata a roof bar e ristorazione rapida da ricavarsi utilizzando uno spazio porticato esistente di forma circolare coperto con una cupola di vetro, per la cui chiusura perimetrale si prevede un sistema di tamponamento in pannelli di alluminio e vetro, totalmente o parzialmente apribili durante la stagione estiva.

Il progetto prevede altresì la ristrutturazione di altri edifici a destinazione commerciale siti posteriormente alla struttura teatrale/congressuale.

b) zona destinata ad attività ludico - culturali (centro scuola di educazione stradale) per mq. 3.580,00;

c) zona destinata a servizi per attività terziarie per mq. 6.840,00, ubicata nella parte posteriore agli edifici destinati ad attività commerciale;

d) area destinata a parcheggio di scambio per mq. 5.010,00;

e) aree destinate a standards pubblici ex art. 5 - punto 2 - del D.M. 2.4.68 n. 1444 per mq. 5.280,00.

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:

- Relazione tecnica;
- Tav. 0 - Inquadramento urbanistico;
- Tav. 1 - Stato dei luoghi - planimetria generale, prospetti e sezione;
- Tav. 2 - Stato di progetto - planimetria generale;
- Tav. 3 - Stato dei luoghi - Stato di progetto - Sala congressi pianta, prospetto, sezione;
- Tav. 4 - Stato dei luoghi - Stato di progetto Snack bar - pianta, prospetto, sezione;
- Tavola unica.
- Tav. Integrativa (secondo le indicazioni della conferenza di servizi del 14/11/2005
- Tav. Integrativa (secondo le indicazioni della conferenza di servizi del 14/11/2005 e secondo le indicazioni della prosecuzione in data 15/12/2005) di cui alla nota comunale prot. n° 1065 del 3/1/2006.

La ricaduta occupazionale dell'intervento è stimata in 15-20 addetti.

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta riguarda la ritipizzazione di un'area destinata nel vigente P.R.G. ad attività produttive di tipo A "zone agricole" in zona per attività secondarie di tipo B (art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.) destinata all'artigianato, deposito e commercio, con la previsione di una quota da destinare ad attività terziarie.

La variante in questione, nei termini sopra prospettati e secondo gli indici e parametri urbanistico -edilizi come rivenienti dalla proposta in atti, si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico in quanto tesa alla riqualificazione urbanistica delle aree complessivamente interessate; ciò alla luce delle prospettazioni formulate dal Comune di Bari in ordine alla coerenza della variante stessa con le trasformazioni urbanistiche di fatto verificatesi nel tempo nel contesto territoriale interessato caratterizzato come già detto dall'attuale presenza, nell'area oggetto di intervento e nelle aree circostanti, di capannoni di fatto destinati unitariamente e con continuità nel tempo ad uso commerciale e servizi.

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

- la realizzazione di un contenitore polivalente destinato a manifestazioni congressuali - culturali in un ambito territoriale privo di strutture similari;
- la realizzazione e cessione gratuita al Comune di Bari di un parcheggio di scambio in posizione strategica rispetto al centro urbano al fine di decongestionare il traffico in entrata nella città;

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 ad utilizzazione da parte comunale delle strutture a realizzarsi.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito normale "E" del PUTT/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, è stato acquisito il parere favorevole dell'Autorità di Bacino (Prot. n. 274576 del 14/11/2005 se ne tralascia la trascrizione in quanto già riportato integralmente.

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 alla realizzazione del complessivo intervento come sopra definito, 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 la realizzazione - in variante al P.R.G. - di strutture destinate ad attività congressuali-culturali, ludico-culturali, terziarie-direzionali e parcheggio di scambio gomma - gomma in Bari - Via Napoli - su progetto proposto dalle Società "AUTOCLUB s.r.l." nelle premesse indicate, secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

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

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